

<b>1</b>	<b>Obligation</b> <b>OR 1-552 S.31</b>	<b>5</b>
1.1	Charakteristik	5
1.2	Vertrag <b>OR 1-40 S.32</b>	5
1.3	<b>Obligation aus ungerechtfertigter Bereicherung</b> <b>OR 62-67 S.34</b>	<b>5</b>
1.3.1	Entstehung von ungerechtfertigter Bereicherung <b>OR 62 II</b>	5
1.3.2	Rückforderung	5
1.4	<b>Obligation aus unerlaubter Handlung</b> <b>OR 41-61 S.149</b>	<b>6</b>
1.4.1	Verschuldenshaftung <b>OR 41</b>	6
1.4.2	Milde Kausalhaftung <b>OR 55</b>	8
<b>2</b>	<b>Allgemeines Vertragsrecht</b> <b>S.39</b>	<b>9</b>
2.1	Charakteristik	9
2.2	Vertragsfähigkeit im Allgemeinen	9
2.2.1	Stellvertretung <b>OR 32 ff S.40</b>	9
2.3	Vertragsform <b>S.42</b>	<b>10</b>
2.3.1	Grundsatz der Formfreiheit <b>OR 11</b>	10
2.3.2	Formvorschriften <b>OR 11</b>	10
2.3.3	Vertragsinhalt <b>OR 19/20 S.44</b>	10
2.4	Vertragsabschluß	<b>11</b>
2.5	Vertragsanfechtung <b>S.51</b>	<b>12</b>
2.5.1	Übervorteilung (Wucher) <b>OR 21</b>	12
2.5.2	Wesentlicher Irrtum <b>OR 23/24</b>	12
2.5.3	Absichtliche Täuschung (Betrug) <b>OR 28</b>	12
2.5.4	Furchterregung (Drohung) <b>OR 29 f</b>	12
2.5.5	Anfechtungserklärung <b>OR 31</b>	12
2.5.6	Annulierung nach Gesetz	12
2.6	Vertragserfüllung <b>S.53</b>	<b>13</b>
2.6.1	Gegenstand der Erfüllung <b>OR 69 f</b>	13
2.6.2	Ort der Erfüllung <b>OR 74</b>	13
2.6.3	Zeitpunkt der Erfüllung <b>OR 75 f</b>	13
2.6.4	Verjährung <b>OR 127 ff</b>	13
2.7	Störungen bei der Vertragserfüllung <b>S.55</b>	<b>14</b>
2.7.1	Annahme oder Gläubigerverzug <b>OR 69 f</b>	14
2.7.2	Schlecht/Nichterfüllung des Schuldners <b>OR 97 ff</b>	14
2.7.3	Leistungsverzug <b>OR 102 ff</b>	15
2.7.4	Wahlrecht des Gläubigers	16

<b>3</b>	<b>Sicherungsmittel</b>	<b>17</b>
<b>3.1</b>	<b>Realsicherheiten</b>	<b>17</b>
3.1.1	Kautions OR 257e	17
3.1.2	Fahrnispfand ZGB 884	17
3.1.3	Grundpfand ZGB 793	17
3.1.4	Retentionsrecht (=Zurückbehaltungsrecht) ZGB 895	17
3.1.5	Eigentumsvorbehalt ZGB 715	18
3.1.6	Haft- und Reuegeld OR 158	18
<b>3.2</b>	<b>Personalsicherheit</b>	<b>19</b>
3.2.1	Konventionalstrafe OR 160	19
3.2.2	Zession (Gläubigerwechsel) OR 164	19
3.2.3	Bürgschaft OR 492ff	19
3.2.4	Einfache Bürgschaft OR 495	19
3.2.5	Solidarbürgschaft OR 496	19
<b>4</b>	<b>Kaufvertrag OR 184 ff S.75</b>	<b>20</b>
<b>4.1</b>	<b>Charakteristik</b>	<b>20</b>
<b>4.2</b>	<b>Pflichten des Verkäufers OR 188 ff</b>	<b>20</b>
<b>4.3</b>	<b>Pflichten des Käufers OR 210 ff</b>	<b>20</b>
<b>4.4</b>	<b>Gewährleistungspflicht des Verkäufers OR 197 ff</b>	<b>21</b>
<b>4.5</b>	<b>Grundstückkaufvertrag OR 216-221 S.80</b>	<b>22</b>
<b>5</b>	<b>Mietvertrag OR 253 – 274g S.89</b>	<b>23</b>
<b>5.1</b>	<b>Charakteristik S.89</b>	<b>23</b>
<b>5.2</b>	<b>Pflichten des Vermieters S.90</b>	<b>23</b>
5.2.1	Pflicht zur rechtzeitigen Übergabe OR 256	23
5.2.2	Erhalt der Mietsache in vertragsgemäsem Zustand OR 256	23
5.2.3	Tragen der öffentlichen Lasten und Abgaben (zwingend) OR 256b	23
5.2.4	Auskunftspflicht: Vormiete, Rückgabeprotokoll des Vermieters OR 256a	23
<b>5.3</b>	<b>Pflichten des Mieters S.91</b>	<b>23</b>
5.3.1	Pünktl. Bezahlung Mietzins OR 257d	23
5.3.2	Sorgfältiger Gebrauch der Mietsache OR 257f	24
5.3.3	Meldepflicht bei Mängeln OR 257g	24
5.3.4	Zutritt zur Mietsache OR 257h	24
5.3.5	Kleiner Unterhalt OR 259	24
5.3.6	Duldung von Änderungen u. Erneuerungen OR 260	24
5.3.7	Untermiete nur mit Zustimmung OR 262	24
<b>5.4</b>	<b>Mietzins S.95</b>	<b>25</b>
5.4.1	Gestaltung des Mietzinses OR 253b	25
<b>5.5</b>	<b>Gründe für Mietzinserhöhung OR 269a S.95</b>	<b>25</b>
5.5.1	Orts- oder quartierüblicher Mietzins OR 269a	25
5.5.2	Kostensteigerung des Vermieters OR 269a	25
5.5.3	Mehrleistungen des Vermieters OR 269a	25
5.5.4	Kostendeckende Bruttorendite bei neueren Bauten OR 269a	25
5.5.5	Ausgleich Mietzinsverbilligung OR 269a	25
5.5.6	Ausgleich Teuerung risikotragendes Eigenkapital (max 40%) OR 269a	25
5.5.7	Im Rahmen der Verträge der Mieter-/Vermieterverbände OR 269a	25

<b>5.6</b>	<b>Verfahren Mietzinserhöhung OR 269a S. 97</b>	<b>26</b>
5.6.1	Inhalt, Form	26
5.6.2	Nichtigkeit OR 269d	26
5.6.3	Anfechtung OR 270	26
<b>5.7</b>	<b>Anspruch auf Herabsetzung OR 270a S.99</b>	<b>26</b>
5.7.1	Gründe	26
5.7.2	Verfahren	26
<b>5.8</b>	<b>Sonderbestimmungen für besondere Mietzinse OR 269bc/270cd S.100</b>	<b>27</b>
5.8.1	Indexierte Mietzinse OR 269b, 270c	27
5.8.2	Gestaffelte Mietzinse OR 269c, 270d	27
<b>5.9</b>	<b>Beendigung des Mietvertrages OR 266ff S.101</b>	<b>28</b>
5.9.1	Befristetes Mietverhältnis OR 266 / 255	28
5.9.2	Ordentliche Kündigung - PARTEIEN OR 266f	28
5.9.3	Ordentliche Kündigung - FRISTEN OR 266c,d	28
5.9.4	Vorzeitige Rückgabe des Mieters OR 264	28
5.9.5	Ausserordentliche Kündigung OR 266g	28
<b>5.10</b>	<b>Kündigungsschutz OR 271ff S. 105</b>	<b>29</b>
5.10.1	Anfechtbarkeit OR 271ff	29
5.10.2	Erstreckung OR 272ff	29
<b>6</b>	<b>Arbeitsvertrag OR 319ff</b>	<b>30</b>
<b>6.1</b>	<b>Charakteristik S.111</b>	<b>30</b>
<b>6.2</b>	<b>Pflichten des Arbeitnehmers S.113</b>	<b>30</b>
6.2.1	Persönliche Arbeitspflicht OR 321	30
6.2.2	Sorgfalts u. Treuepflicht OR 321a	30
6.2.3	Rechenschafts u. Herausgabepflicht OR 321b	30
6.2.4	Leistung von Überstunden OR 321c	30
6.2.5	Befolgungspflicht OR 321d	30
6.2.6	Haftung für Schadensverursachung OR 321e	31
6.2.7	Beachtung eines allfälligen Konkurrenzverbotes OR 340ff	31
6.2.8	Keine andere Arbeit während der Ferien OR 340ff	31
<b>6.3</b>	<b>Pflichten des Arbeitgebers S.115</b>	<b>32</b>
6.3.1	Lohnzahlungspflicht OR 322, 323	32
6.3.2	Lohnrückbehalt OR 323a	32
6.3.3	Lohnfortzahlung bei unverschuldeter Abwesenheit OR 324a/b	32
6.3.4	Fürsorgepflicht OR 328	32
6.3.5	Spesenersatz OR 327a ff	32
6.3.6	Einräumen von Freizeit OR 329	32
6.3.7	Ferien OR 329 a ff	33
6.3.8	Ausstellen eines Arbeitszeugnisses OR 330a	33
<b>6.4</b>	<b>Beendigung des Arbeitsverhältnisses S.119</b>	<b>34</b>
6.4.1	Ordentliche Kündigung OR 322, 323	34
<b>6.5</b>	<b>Kündigungsschutz OR 336 ff S120</b>	<b>35</b>
6.5.1	Schutz vor missbräuchlicher Kündigung OR 336	35
6.5.2	Schutz vor Kündigung zur Unzeit OR 336c	36
6.5.3	Fristlose Kündigung OR 337	36

<b>7</b>	<b>Werkvertrag</b> <b>OR 363-379</b>	<b>37</b>
7.1	Allgemein zum Werkvertrag	37
7.2	<b>Pflichten des Unternehmers</b>	<b>37</b>
7.2.1	Ablieferung des Werkes	37
7.2.2	Gefahrtragung bis zur Übergabe <b>OR 376 u. OR 365 III</b>	37
7.2.3	Persönliche Ausführung <b>OR 364 II</b>	37
7.2.4	Sorgfältige Ausführung <b>OR 364 I</b> oder <b>OR 97</b>	37
7.2.5	Haftung für vom Besteller erhaltenen Stoff <b>OR 365 II</b>	37
7.2.6	Orientierungs- (Abmahnungs-)pflicht <b>OR 365 III / 369</b>	37
7.2.7	Gewährleistungspflicht <b>OR 367 ff</b>	38
7.2.8	Verjährung <b>OR 371 I+II</b>	38
7.3	<b>Pflichten des Bestellers</b>	<b>38</b>
7.3.1	Bezahlung Werklohn <b>OR 372 ff</b>	38
7.3.2	Prüfungs- und Rügeobliegenheit <b>OR 367 / 370</b>	38
7.3.3	Schadloshaltung bei Vertragsrücktritt <b>OR 377</b>	38
<b>8</b>	<b>Auftrag</b> <b>OR 394 – 406</b>	<b>39</b>
8.1	<b>Pflichten des Beauftragten</b>	<b>39</b>
8.1.1	Persönliche Ausführung <b>OR 398 III / 399</b>	39
8.1.2	Befolgung von Weisungen <b>OR 397</b>	39
8.1.3	Sorgfalt und Treue <b>OR 398</b>	39
8.1.4	Rechenschaft und Herausgabe <b>OR 400</b>	39
8.1.5	Schadenersatz <b>OR 398 II</b>	39
8.2	<b>Pflichten des Auftraggebers</b>	<b>39</b>
8.2.1	Zahlung des Honorars <b>OR 394 III</b>	39
8.2.2	Spesenersatz <b>OR 402 I</b>	39
8.2.3	Befreiung von Verpflichtungen <b>OR 402 I</b>	39
8.2.4	Schadenersatz <b>OR 402 II</b>	39
8.3	<b>Beendigung des Auftrags</b>	<b>39</b>
<b>9</b>	<b>Sonderformen des Auftrags</b>	<b>40</b>
9.1	<b>Mäklervertrag</b> <b>OR 412 ff</b>	<b>40</b>
9.2	<b>Agenturvertrag</b> <b>OR 418 ff</b>	<b>40</b>
9.2.1	Pflichten des Agenten	40
9.2.2	Ansprüche des Agenten	40
9.2.3	Auflösung:	40
9.3	<b>Kommisionsvertrag</b> <b>OR 425 I</b>	<b>41</b>
9.3.1	Pflichten Kommissionär	41
9.3.2	Rechte Kommissionär	41
<b>10</b>	<b>Produktheftung</b> <b>PrHG S.39</b>	<b>42</b>
10.1	<b>Charakteristik</b>	<b>42</b>
10.1.1	Hersteller <b>PrHG 2</b>	42
10.1.2	Schaden <b>PrHG 2</b>	42
10.1.3	Produktfehler / Sicherheit <b>PrHG 3/4</b>	43
10.1.4	Entlastungsmöglichkeiten des Herstellers <b>PrHG 5</b>	43
10.1.5	Ausschluß von Freizeichnungsmöglichkeiten <b>PrHG 8</b>	44
10.1.6	Verjährung / Verwirkung <b>PrHG 9/10</b>	44
10.1.7	Anspruchskonkurrenz <b>PrHG 11</b>	44

# 1 OBLIGATION OR 1-552 S.31

## 1.1 Charakteristik

- Forderung, Verpflichtung oder Schuld aus Entstehung, Erfüllung oder Aufhebung von Verträgen ZGB 7

Entsteht aus		
Vertrag	unerlaubter Handlung	ungerechtfertigter Bereicherung
OR 1 - 40	OR 41- 61	OR 62 - 67

- Grundsatz der **Privatautonomie** → Es darf alles vereinbart werden OR19
- **Zwingend/Dispositiv**: Durch Parteiabrede (nicht) veränderbar

## 1.2 Vertrag OR 1-40 S.32

- **Innominatskontrakte** → Nicht zu finden im OR (Leasing, Lizenz etc.)
- **Falsch betitelte Verträge** → Es kommen die Regeln der eigentlichen Vertragsart zur Geltung, auch bei falscher Bezeichnung oder Wortwahl OR 18

## 1.3 Obligation aus ungerechtfertigter Bereicherung OR 62-67 S.34

### 1.3.1 Entstehung von ungerechtfertigter Bereicherung OR 62 II

Ungerechtfertigte Vermögensverschiebung		
ohne gültigen Grund	nicht verwirklichter Grund	nachtr. weggefallener Grund
doppelt bezahlte Rechnung	annulierter Vertrag	Verkauf einer Fälschung
Zahlung an falschen Empfänger	Geschenk an Verlobte, k. Heit.	Ferienreise abgesagt

### 1.3.2 Rückforderung

- In vollem Umfang
- **Ausnahmen**:
  - **Gutgläubig Bereicherter** muß nur den verbleibenden Rest zurückzahlen OR 64
  - Wenn **nicht bestehende Schuld** freiwillig bezahlt wird OR 63 I
  - Wenn eine verjährte Schuld doch noch beglichen wird OR 63 II
  - Rechts oder sittenwidrige Gegenleistung OR 64
- **Verjährung**: OR 67
  - **1 Jahr ab Kenntnis** des Rückforderungsanspruchs
  - spätestens **10 Jahre ab Entstehung** des Anspruchs

## 1.4 Obligation aus unerlaubter Handlung OR 41-61 S.149

### Obligation aus unerlaubter Handlung OR 41 - 61

<b>Verschuldenshaftung</b>	<b>Kausalhaftung - auch ohne Zutun des Angeklagten</b>	
<b>Voraussetzungen kumulativ:</b>	<b>Milde Kausalhaftung</b>	<b>Gefährdungshaftung</b>
Schaden AKZ Widerrechtlichkeit Verschulden	<b>Haftung des:</b> Geschäftsherrn OR 55 Tierhalters OR 56 Werkeigentümers OR 58 Familienhauptes ZGB 333 Grundeigentümers ZGB 679	<b>Haftung des:</b> Motorfahrzeughalters Luftfahrzeughalters für Bahnbetriebe für Kernenergie

#### 1.4.1 Verschuldenshaftung OR 41

- Unerlaubtes Tun oder Unterlassung
  - **Vorsätzlich – absichtlich – fahrlässig – gegen gute Sitten**
- **Beweislast** → Beim Geschädigten OR 42 / ZGB 8

Folgende **Voraussetzungen** müssen **kumulativ** erfüllt sein:

##### 1.4.1.1 Schaden

- Es wird nur in Höhe des Schadens ersetzt, nicht mehr
- Normalerweise Geld → Ausnahme Realersatz (Wiederherstellen urspr. Zustand)
- **Personenschaden**
  - **Körperverletzung OR 46**
    - → Ersatz von Heilungskosten, Arbeitsausfall, Invalidität
    - → Schwere Körperverletzung → evtl. Genugtuungssumme OR 47,49
  - **Tötung OR 45**
    - → Versorgerschaden OR45 III , Beerdigungskosten OR45 I
    - → evtl. Genugtuungssumme OR 47,49
- **Sachschaden**
  - Beschädigung, Zerstörung einer Sache
    - → Reparaturkosten + Minderwert durch Flicker
    - → Wiederbeschaffungswert gegen Übergabe der besch. Sache
    - → evtl. Verlust der Nutzung einer Sache

#### 1.4.1.2 Adäquater Kausalzusammenhang

- **Logische Verbindung zwischen Handlung des Schädigers und Schaden**
- „nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge und der allgemeinen Lebenserfahrung“
- **Unterbrechungsgründe**
  - Grobes Selbstverschulden
  - Grobes Drittverschulden
  - Höhere Gewalt

#### 1.4.1.3 Widerrechtlichkeit

- **Beeinträchtigung von Gesundheit, Leben oder Vermögen**
- **Rechtfertigungsgründe**
  - Notwehr **OR 52 I**
  - Notstand (Eingriff um drohenden Schaden abzuwenden) **OR 52 II**
  - Selbsthilfe **OR 52 III**
  - Einwilligung des Verletzten (Arzt) **OR 44**
  - Ausübung öffentlicher Gewalt **OR 61**

#### 1.4.1.4 Verschulden

- **Schuldhaft ist ein Verhalten wenn man als vernünftiger Mensch in der konkreten Situation anders handeln hätte müssen oder können**
- **Zwei Arten von Verschulden**
  - **Vorsatz** → wissentlich und willentlich
  - **Fahrlässigkeit** → Sorgfaltspflichtverletzung (leicht mittel grob)

## 1.4.2 Milde Kausalhaftung OR 55

- **Haftungsvoraussetzungen** (ersten 3 wie Verschuldenshaftung):
  - **Schaden** 1.4.1.1
  - **AKZ** 1.4.1.2
  - **Widerrechtlichkeit** 1.4.1.3
  - **Haftungsbegründeter Tatbestand**
  - **Exkulpationsnachweis OR 54**

### 1.4.2.1 Haftung des Geschäftsherrn OR 55

- **Schaden, AKZ, Widerrechtlichkeit +**
- **Hilfsperson verursacht Schaden** bei einem Dritten → **Geschäftsherr haftet**
- Schaden muß **bei dienstlicher Tätigkeit** entstanden sein
- Egal ob schuldhaft verursacht oder nicht
- **Befreiung von der Haftung 1 oder 2:**
  - **1 Sorgfaltsbeweis bei (Kumulativ!)**
    - der Auswahl, Unterweisung, Überwachung der Hilfsperson für die Tätigkeit
  - **2 höhere Gewalt, grobes Selbstverschulden, grobes Drittverschulden**

### 1.4.2.2 Haftung des Tierhalters OR 56

- **Schaden, AKZ, Widerrechtlichkeit +**
- Der Haftende muß **Halter des Tieres** sein (Halter = Verfügungsgewalt Ø Eigentümer!)
- **Verhalten tiergemäß**, nicht abgerichtet, sonst haftet Befehlgeber
- **Befreiung von der Haftung 1 oder 2:**
  - **1 Sorgfaltsbeweis**
    - alle Massnahmen getroffen zur richtigen Beaufsichtigung und Verwahrung
  - **2 höhere Gewalt, grobes Selbstverschulden, grobes Drittverschulden**

### 1.4.2.3 Haftung des Familienhauptes ZGB 333

- **Schaden, AKZ, Widerrechtlichkeit +**
- Der Schädigende ist **unmündig, entmündigt, geistesschwach oder geisteskrank**
- **Haftpflichter ist Inhaber der Hausgewalt** (Häusliche Autorität)
- **Befreiung von der Haftung 1 oder 2:**
  - **1 Sorgfaltsbeweis**
    - alle Massnahmen getroffen zur richtigen Beaufsichtigung
  - **2 höhere Gewalt, grobes Selbstverschulden, grobes Drittverschulden**

### 1.4.2.4 Haftung des Werkeigentümers OR 58

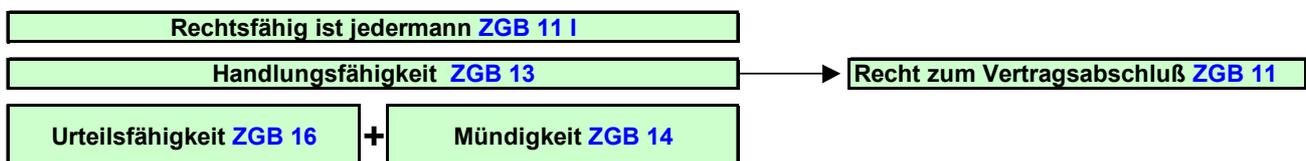
- **Schaden, AKZ, Widerrechtlichkeit +**
- Schadensverursachung durch das Werk
- **Haftpflichter ist Eigentümer** des Werkes
- **Werk war mangelhaft** (falsch geplant, hergestellt, mangelhaft unterhalten)
- **Keine Befreiung von der Haftung, nur Regress** auf Verantwortlichen des Mangels (Hersteller, Betreiber)

## 2 ALLGEMEINES VERTRAGSRECHT S.39

### 2.1 Charakteristik

- **Vertrag = Gegenseitige übereinstimmende Willenserklärung zweier handlungsfähiger Personen OR 1**
- **Vertrauensprinzip:** Erklärung darf und muß vom Empfänger so verstanden werden, wie sie ein vernünftiger und korrekter Mensch verstehen darf und muß

### 2.2 Vertragsfähigkeit im Allgemeinen



- **Urteilsfähigkeit ZGB 16**
  - Fähigkeit Auswirkungen seiner Handlungen einzuschätzen (situativ)
  - **Ausnahmen:** Kind / Geisteskrank/-schwach / Trinker / ähnliches
  - **Ausnahmen:** Unerlaubte Handlung **OR 54**
- **Mündigkeit ZGB 14**
  - 18. Lebensjahr vollendet
  - nicht unter Vormundschaft
  - **Urteilsfähige Unmündige (Jugendl.)** mit Zustimmung gesetzl. Vertreter **ZGB 19**
    - werden aus unerlaubten Handlungen schadensersatzpflichtig
- **Beschränkte Handlungsfähigkeit** (haftbar bis 3 Nettolöhne)

#### 2.2.1 Stellvertretung OR 32 ff S.40

- Drittperson kann grundsätzlich nur rechtsgültig verpflichtet werden wenn er zum Vertragsabschluß in fremdem Namen bevollmächtigt ist → Vertretungsverhältnis
- **Kaufmännische Stellvertretung OR 458 ff**
  - Eine Person wird ausdrücklich (oder stillschweigend) dazu bevollmächtigt Verträge im Namen eines Unternehmens abzuschließen.
  - **Unterscheidung:**
    - **Handlungsbevollmächtigter:** Berechtigung sog. alltägliche Verträge zu schl.
    - **Prokurist:** Berechtigung auch seltene Geschäfte zu schl., keine Grundstücke
    - **Mitgl. Verwaltungsrat, Direktor, GL:** Berechtigung uneingeschränkt

## 2.3 Vertragsform S.42

### 2.3.1 Grundsatz der Formfreiheit [OR 11](#)

- Für bestimmte Verträge Form vorgeschrieben, sonst Formfreiheit (V. mündlich, schriftl, Handschlag)
- Aus Beweisgründen **schriftlich immer empfohlen**

### 2.3.2 Formvorschriften [OR 11](#)

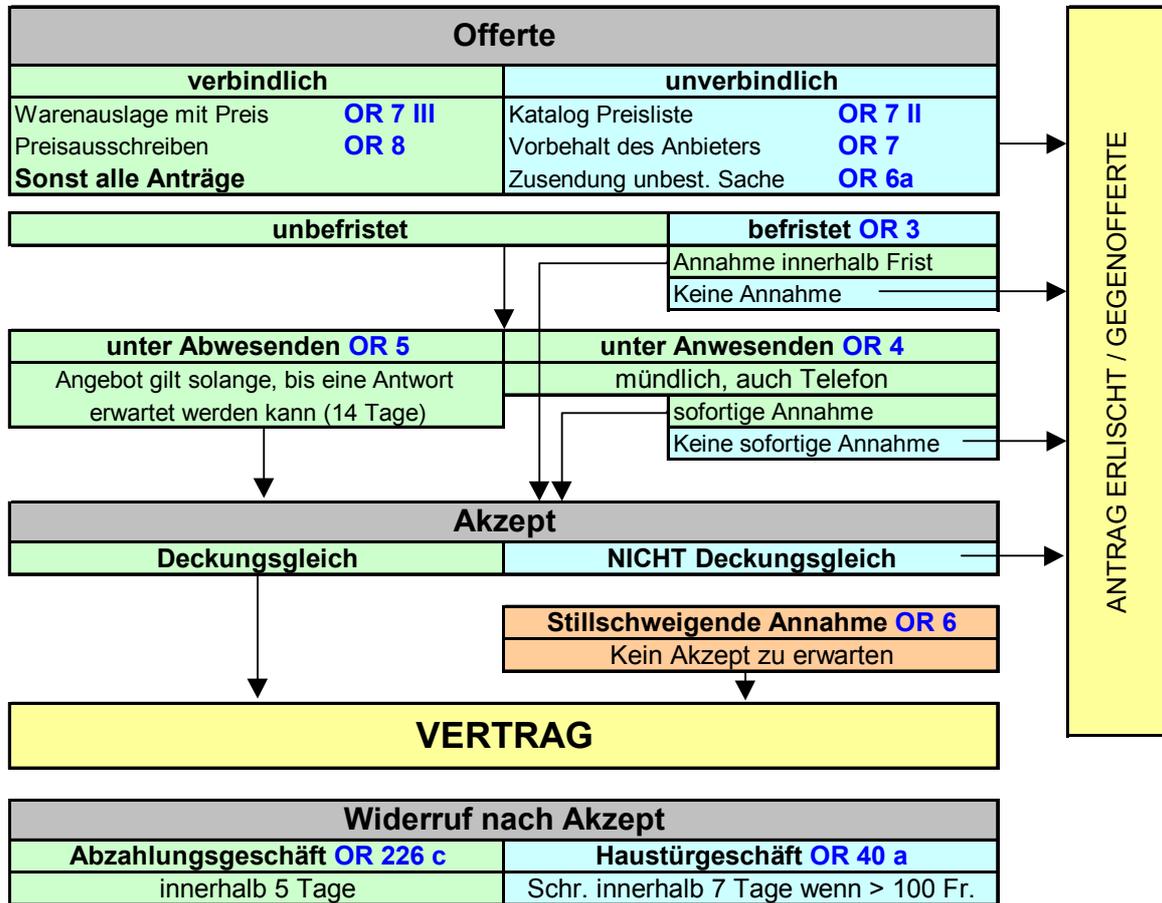
- **Einfache Schriftlichkeit** → Eigenständige Unterschrift des sich verpl. Vertragspartners
  - Zession [OR 165](#) – Konkurrenzverbot [OR 340](#) – Aufhebung Erbvertrag [ZGB 513](#)
- **Qualifizierte Schriftlichkeit** → Mindestinhalt, und selbst tlws. geschrieben
  - Abzahlungsvertrag [OR 226a](#) – Lehrvertrag [OR 344a](#) – Bürgschaft [OR 493 II](#)
- **Öffentliche Beurkundung** → Von Notar geschr. und in Anwesenheit unterschrieben
  - Grundstückskauf [OR 216](#) – Gründung AG [OR 629](#) – Ehe – u. Erbverträge
- **Eintrag in staatl. Register**
  - Grundstückskauf [OR 216](#) – Eigentumsvorbehalt [ZGB 715](#)– Gründung AG/GmbH

### 2.3.3 Vertragsinhalt [OR 19/20 S.44](#)

- Privatautonomie → Inhaltsfreiheit [OR 19](#)
  - **Ausnahmen [OR 20](#)** : Versprochene Leistungen dürfen nicht
    - Unmöglich
    - Widerrechtlich
    - Unsittlich
- **Verstoß → Vertrag nichtig** (Auch nur teilweise [OR 20II](#))

## 2.4 Vertragsabschluß

- Gegenseitige übereinstimm. Willenserklärung zweier handlungsfähiger Personen **OR 1**



## 2.5 **Vertragsanfechtung S.51**

- Bei einem **Willensmangel** kann die benachteiligte Partei den Vertrag innerhalb der gesetzlichen Frist anfechten

### 2.5.1 **Übervorteilung (Wucher) OR 21**

- **Ausbeutung** einer (persönlichen oder wirtschaftlichen) Notlage, der Unerfahrenheit oder Leichtsinns der anderen Partei
- **Anfechtung innerhalb 1 Jahr seit Vertragsabschluß → Vertrag nichtig**

### 2.5.2 **Wesentlicher Irrtum OR 23/24**

- **Erklärungs- o. Äusserungsirrtum**
  - Anderer Vertrag als gedacht **OR 24 I Ziff. 1**
  - Wille auf andere Sache/Person gerichtet **OR 24 I Ziff. 2**
  - Missverhältnis der Leistung erwartet >25 % **OR 24 I Ziff. 3**
- **Motiv- oder Grundlagenirrtum**
  - **Fehler in der Willensbildung**, Grundlage des Vertrags falsch **OR 24 I Ziff. 4**
- **Anfechtung innerhalb 1 Jahr seit Vertragsabschluß → Vertrag nichtig**

### 2.5.3 **Absichtliche Täuschung (Betrug) OR 28**

- **Anfechtung innerhalb 1 Jahr seit Vertragsabschluß → Vertrag nichtig**

### 2.5.4 **Furchterregung (Drohung) OR 29 f**

- **Anfechtung innerhalb 1 Jahr nach Wegfall der Drohung → Vertrag nichtig**

### 2.5.5 **Anfechtungserklärung OR 31**

- **Anfechtung innerhalb 1 Jahr ab Kenntnis des Willensmangels, sonst genehmigt**
- **Auflösung rückwirkend auf den Anfang**

### 2.5.6 **Annulierung nach Gesetz**

- **Abzahlungsgeschäft** inn. 5 T. schriftl.
- **Haustürgeschäft** inn. 7 T. schriftl. wenn Summe > 100 Fr.

## 2.6 Vertragserfüllung S.53

### 2.6.1 Gegenstand der Erfüllung OR 69 f

- Gegenstand ist die versprochene Leistung in Umfang und Qualität
- **Beweispflicht** beim Schuldner

### 2.6.2 Ort der Erfüllung OR 74

- **Geldschuld OR 74 I** Wohnort Gläubiger (Bringschuld)
- **Gattungssache OR 74 III** Wohnort Schuldner (Holschuld)
- **Speziessache OR 74 II** Erfüllungsort ist Ort des Vertragsabschlusses (Holschuld am Lagerort der Sache)
- Falls **Ablieferungsort anders als Erfüllungsort**: Transport trägt der Käufer **OR 189**

### 2.6.3 Zeitpunkt der Erfüllung OR 75 f

- **Fälligkeit**: Zeitpunkt in dem der Gläubiger die Leistung einfordern darf
- **Erfüllbarkeit**: Zeitpunkt in dem der Schuldner die Leistung erbringen kann
- Falls nicht anders vereinbart: **ZUG um ZUG OR 75**

Zeit der Vertragserfüllung / Fristen <b>OR 77</b>	
Definition	Auslegung nach <b>OR 75 ff</b>
Frist nach Tagen	auf den letzten Tag der Frist, Tag der Fristsetzung zählt nicht
8 oder 15 Tage	8/15 Tage, nicht 1/2 Wochen
Zeitpunkt der Erfüllung Sonn-/Feiertag	Nächster Werktag
Frist nach Wochen	Gleicher Tag x Wochen später
Anfang / Ende Monat	Erster oder letzter Tag des Monats
Mitte Monat	15. des Monats
Frist nach Monaten	Gleicher Tag x Monate später
Vertrag am 31.11. Frist 3 Monate	28.02. (letzter Tag des Monats)
halber Monat	15 Tage
Erfüllung	
Vor Ablauf der Frist <b>OR 77 Ziff. 3 III</b>	
Zu Gewöhnlichen Geschäftszeiten <b>OR 79</b>	
Neue Frist beginnt am ersten Tag nach Ablauf der alten Frist <b>OR 80</b>	

### 2.6.4 Verjährung OR 127 ff

- Erfüllung nur solange nicht verjährt
- **Allgemein Verjährung nach 10 Jahren**
- **In Ausnahmefällen nach 5 Jahren**
- **Unerlaubte Handlung nach 1 Jahr**

## 2.7 Störungen bei der Vertragserfüllung S.55

### Störungen bei der Vertragserfüllung

Annahmeverzug [OR 91 ff](#)

Schlecht-/Nichterfüllung [OR 97ff](#)

Leistungsverzug [OR 102ff](#)

#### 2.7.1 Annahme oder Gläubigerverzug [OR 69 f](#)

- Gläubiger verweigert oder ist nicht bereit bzw. vorbereitet

##### 2.7.1.1 Hinterlegung der Sache oder des Geldes [OR 92](#)

- Hinterlegung bei einem Dritten oder Amtsstelle auf Kosten/Gefahr des Gläubigers

##### 2.7.1.2 Selbshilfeverkauf [OR 93](#)

- Falls Hinterlegung nicht möglich kann nach Androhung und richterlicher Bewilligung öffentlich verkauft werden und der Erlös hinterlegt

##### 2.7.1.3 Rücktritt bei Dienstleistungen [OR 95](#)

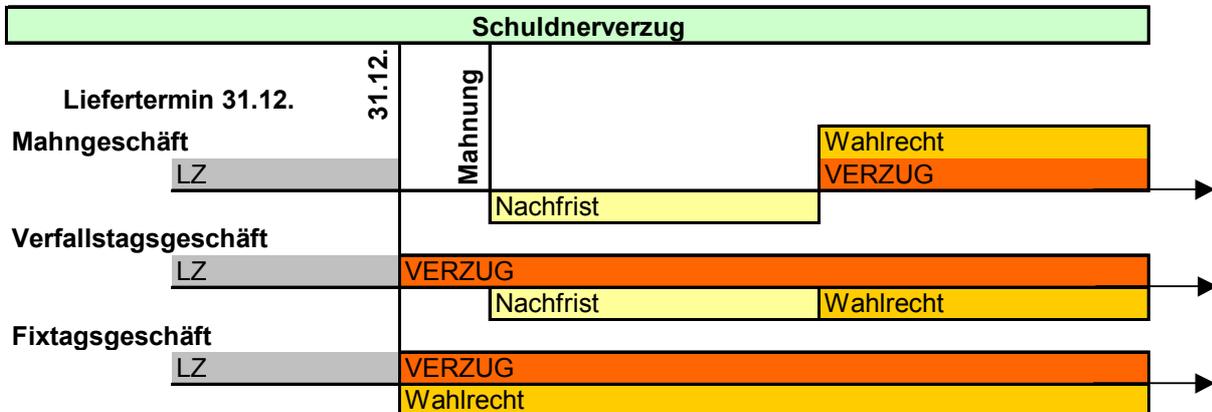
- Weder Hinterlegung noch Verkauf möglich → Rücktritt

#### 2.7.2 Schlecht/Nichterfüllung des Schuldners [OR 97 ff](#)

- **Grundsatz: Verträge sind zu erfüllen! (DISPOSITIV)**
- **Kumulativ: Schaden / Vertragsverletzung / AKZ / Entlastungsnachweis**
- Wenn der **Schuldner** aufgrund von Unmöglichkeit seine **Leistung nicht mehr erbringen** kann und er die **Unmöglichkeit zu verantworten** hat → **Schadensersatz**
  - **Schadensersatz: Positives Vertragsinteresse**
    - → Delta aus Gläubigervermögen ohne Erfüllung / mit hypoth. Erfüllung
  - Auch wenn **Hilfspersonen** des Schuldners verantwortlich sind [OR 101](#)
- **Wenn Leistung noch möglich ist:**
  - Ersatzvornahme gem. [OR 98](#)
  - Betreibung (Geldschulden)
- **Wenn Schuldner unschuldig:**
  - Schuld erlischt, bereits geleistetes muß zurückgegeben werden [OR 119](#)

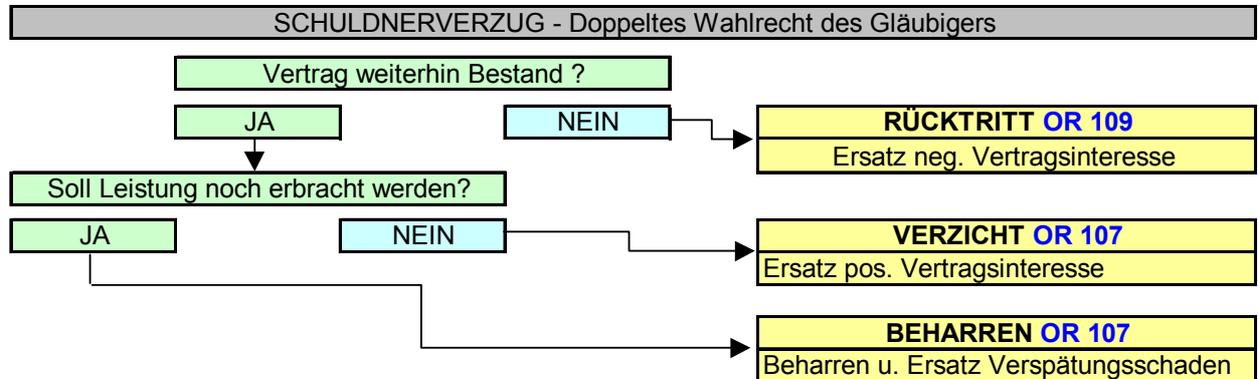
### 2.7.3 Leistungsverzug OR 102 ff

- Schuldner hat die Leistung nicht zum vereinbarten Termin erbracht, obwohl möglich
- Falschlieferung = Nichtlieferung



- **Voraussetzungen** des Verzugs:
  - Fälligkeit der Forderung **OR 102 I**
  - Mahnung und Nachfrist des Schuldners **ca 10 Tage OR 102**
    - Auf Nachfrist kann verzichtet werden wenn: **OR 108**
      - Das **Verhalten des Schuldners** zeigt daß dies nichts bringt
      - Die **Leistung für den Gläubiger nutzlos** geworden ist
      - **Fixgeschäft**
- **Unmöglichkeit** des Verzugs:
  - Fixtagsgeschäft **OR 102 II / OR 190** (wenn 2x Geschäftsvermögen betroffen)
  - Verzug besteht auch ohne Mahnung
- **Wirkung des Verzugs**
  - **Verspätungsschaden**, zufälliges Unmöglichwerden der Erfüllung **OR 103**
  - Bei **Geldschuld Verzugszins min 5 % OR 104**
  - **Wahlrecht des Gläubigers OR 107ff**

## 2.7.4 Wahlrecht des Gläubigers



- **Rücktritt OR 109**
  - Schadensersatz, wie wenn Vertrag nie zustande gekommen wäre (**neg. Vertragsint.**)
  - Kein entgangener Gewinn
- **Verzicht OR 107**
  - Schadensersatz, wie wenn Vertrag korrekt erfüllt worden wäre (**pos. Vertragsint.**)
  - auch entgangener Gewinn und Schaden
  - meistgewählte Variante
- **Beharren OR 107**
  - Erfüllung wird verlangt + Verspätungsschaden
  - Kein entgangener Gewinn
- **Ausnahme:** Wenn Fixtagsgeschäft und 2 x kaufmännischer Verkehr → Immer **OR 190**

## **3 SICHERUNGSMITTEL**

### **3.1 Realsicherheiten**

#### **3.1.1 Kautions OR 257e**

- Geldsumme wird an neutralem Ort hinterlegt.
- Zinserträge stehen dem Hinterleger zu (Bsp. Mieterkaution)

#### **3.1.2 Fahrnispfand ZGB 884**

- Beweglicher Gegenstand wird als Sicherheit dem Gläubiger übergeben. Bei Nichterfüllung, kann der Gläubiger das Pfand verkaufen und mit dem Erlös seinen Schaden decken.
- NICHT erlaubt ist, dass Pfand in Besitz des Gläubigers übergeht.

#### **3.1.3 Grundpfand ZGB 793**

- Nichtbeweglicher Gegenstand
- Formvorschrift: öffentliche Beurkundung (Grundbucheintrag)
- **Grundpfandverschreibung**: Kein Wertpapier, sagt nur dass ein Pfand existiert.
  - Grundstück haftet nur für Schuld minus geleistete Abzahlungen.
- **Schuldbrief**: Wertpapier. Hier haftet das Grundstück UND der Schuldner persönlich.
  - Kündigung: Frist von 6 Monaten auf jeden Zinstermin möglich
- **Gült**: Wertpapier. Hier haftet nur das Grundstück für den vereinbarten Betrag.
  - Kündigung: Nur erschwert (siehe [ZGB 850](#))

#### **3.1.4 Retentionsrecht (=Zurückbehaltungsrecht) ZGB 895**

- Erlaubt dem Gläubiger Gegenstände und Wertpapiere des Schuldners zurück zu behalten.
- Bei Nichterfüllen dürfen die Gegenstände verkauft werden.
- Spezielle: Retentionsrecht des Vermieters von Geschäftsräumen [OR 268ff](#)

### 3.1.5 Eigentumsvorbehalt ZGB 715

- Nach [ZGB 714ff](#) geht das Eigentum bei Übergabe über zum Schuldner.
- Sache kann nicht mehr zurück verlangt werden! (nur noch Betreuung)
- **Eigentumsvorbehalt** => Eigentum geht erst bei Bezahlung über.
- Muss spätestens bei Übergabe vereinbart sein.
- Käufer hat nur Besitzrecht => darf es nicht verkaufen
- Form:
- **Abzahlungsverträge OR 226a** schriftlich + Eintragung ins Eigentumsvorbehaltsregister
- Sonst formlos + Eintragung ins Eigentumsvorbehaltsregister
- Wenn Schuldner zügelt => Eintrag am neuen Wohnort des Schuldners auf Kosten des Antragstellers

### 3.1.6 Haft- und Reuegeld OR 158

- **Haftgeld: OR 158 I & II** Schuldner leistet bei Vertragsabschluss eine Anzahlung (= vorausbezahlte Konventionalstrafe) die der Gläubiger erhält, wenn nicht erfüllt wird. z.B. Annullationskosten
- **Reuegeld: OR 158 III** Schuldner hat das Recht, vom Vertrag zurück zu treten, überlässt aber dem Gläubiger die Anzahlung.
- Der Gläubiger kann auch zurücktreten, aber nur unter Bezahlung des doppelten Betrages.

## **3.2 Personalsicherheit**

### **3.2.1 Konventionalstrafe [OR 160](#)**

- = Busse bei Nichteinhalten einer bestimmten Vertragsschuld, unabhängig vom Schaden
- Ist Schaden höher als Konventionalstrafe, muss Gläubiger beweisen.
- Ohne spez. Vereinbarung kann nur entweder die Leistung oder die Konventionalstrafe eingefordert werden. (= alternativ)

### **3.2.2 Zession (Gläubigerwechsel) [OR 164](#)**

- Zession = Vertrag zwischen altem und neuem Gläubiger.
- Form: einfache Schriftlichkeit im Unterschrift
- Einverständnis des Schuldners ist nicht nötig, aber eine Notifikation wird empfohlen.
- Lohnzession ist verboten [OR 325](#)

### **3.2.3 Bürgschaft [OR 492ff](#)**

- Bürge steht für die Erfüllung der Schuld ein.
- Bürge steht nur dann ein, wenn den Schuldner die Hauptschuld trifft.
- Bürge haftet für Hauptschuld und Jahreszinse und Betreuungskosten.
- **Formvorschrift:**
- Höchstbetrag der Bürgenhaftung muss im Vertrag stehen
- Öffentliche Beurkundung: wenn nat. Person für > 2000.- bürgt
- Qualifizierte Schriftlichkeit: < 2000.- muss Betrag eigenhändig geschrieben sein
- Bei Solidarbürgschaft: "solidarisch" eigenhändig geschrieben sein
- einfache Schriftlichkeit: sonst (= für juristische Personen, Gesellschaften)
- Bürgschaft endet wenn: Hauptschuld endet (Akzessorietät)
- Zeitablauf, falls bestimmte Zeit definiert wurde
- Nach 20 Jahren für nat. Personen (Verlängerung um 10Jahre möglich)
- Bürgschaft kann nicht gekündigt werden.

### **3.2.4 Einfache Bürgschaft [OR 495](#)**

- Belangbar, erst wenn gegen Schuldner Verlustschein oder Konkurs eröffnet wurde.

### **3.2.5 Solidarbürgschaft [OR 496](#)**

- Belangbar, sobald Schuldner im Rückstand und erfolglos gemahnt wurde.

## 4 KAUFVERTRAG OR 184 FF S.75

### 4.1 Charakteristik



- **Vertrauensprinzip:** Erklärung darf und muß vom Empfänger so verstanden werden, wie sie ein vernünftiger und korrekter Mensch verstehen darf und muß

### 4.2 Pflichten des Verkäufers OR 188 ff

- Kaufgegenstand übergeben (**Sachverschaffungspflicht**) OR 184
- Eigentum übergeben (**Rechtsverschaffungspflicht**) OR 184
- **Messen und Wiegen** der Ware und **Kosten der Übergabe** OR 188
- **Gewährleistungspflicht**
- Bei Vertragsverletzung Schadenersatz OR 191

### 4.3 Pflichten des Käufers OR 210 ff

- **Zahlung des Kaufpreises** OR 211, **Zug um Zug** OR 213
  - Auch bei zuf. Untergang oder Verschlechterung (**Nutzen und Gefahr**) OR 185
    - **Speziesware:** Ab Zeitpunkt Vertragsabschluss OR 185 I
    - **Gattungsware:** nach erfolgter Ausscheidung OR 185 II
    - **Versendete Gattungsware:** nach Abgabe zur Versendung
  - **Zahlungsverzug:** [entgegen Verzugsfolgen OR 102, 107]
    - Sofort Rücktritt Verkäufer ohne Frist (**negatives Vertragsinteresse**) OR 214
    - **Ausnahme: Differenztheorie** im kaufmännischen Verkehr OR 215
    - **Kreditkauf** (spätere Zahlung) ZGB 714
      - Kein Rücktrittsrecht des Verkäufers! → Betreibung
- **Zahlung Transportkosten** OR 189 I
- **Ausnahme:** Frankolieferung → Verkäufer OR 189 II

#### 4.4 Gewährleistungspflicht des Verkäufers OR 197 ff

Gewährleistung des Verkäufers	
Rechtsgewährleistung	(Sachgewährleistung)
OR 192 ff	OR 197 ff

#### ALLES DISPOSITIV !

- **Verkäufer haftet** wenn:
  - **Mängel**, welche die Gebrauchstauglichkeit oder den Wert **erheblich mindern**
  - **Zugesicherte Eigenschaften** nicht vorhanden
    - **Ausnahmen:**
      - Käufer kannte die Mängel **OR 200 I**
      - Käufer hätte die Mängel kennen sollen **OR 200 II**
- **Formelle Pflichten des Käufers: OR 201**
  - **Prüfung der Sache** auf Mängel innert angemessener Frist
  - **Unverzögliche Mängelrüge (2-3 Tage)** mit Angabe der Mängel
    - **Verdeckte Mängel** → sofort nach Auftauchen
  - **Aufbewahrungspflicht** → Rücksendung nur auf Verlangen Verkäufer
- **Dreifaches Wahlrecht des Käufers** (wenn Mangel und form. Pflicht erfüllt)
  - **1. Wandelung OR 205**
    - Aufhebung auf Vertragsanfang + Kaufpreis (Zins) zurück + Aufwand/Schaden
  - **2. Minderung OR 205**
    - Schätzung des Minderwertes bzw. der Wwerteinbusse
  - **3. Ersatzlieferung OR 206**
    - Bei Gattungsware → Ersatzlieferung
  - **Käufer hat kein Recht auf unentgeltliche Nachbesserung !**
- **+ Schadensersatz ! OR 97 / 208**
  - **unmittelbarer Schaden (Kausal)**
  - **mittelbarer Schaden (Mangelfolgeschaden)** → Exkulpationsnachweis **OR 97**
- **Verjährung 1 Jahr nach erfolgter Leistung OR 210**

## 4.5 Grundstückkaufvertrag OR 216-221 S.80

- Analog normalem Kaufvertrag
- **Voraussetzung: Grundstück im Sinne** des Sachenrechts **ZGB 655**
  - Abweichungen:
    - **FM OR 216**
      - Nur gültig wenn öffentlich beurkundet → Eintrag im Grundbuch
    - **Nutzen und Gefahr OR 220**
      - Übergang am Tag der Grundstückübergabe, nicht bei Vertragsabschluß
    - **Gewährleistung OR 219**
      - 5 Jahre Mängel an Gebäuden
      - 1 Jahr Grundstück
      - Beginnt bei Eigentumsübergabe (Grundbucheintrag)

## 5 MIETVERTRAG OR 253 – 274G S.89

### 5.1 **Charakteristik S.89**

- **Eigentümer** bleibt **gleich**, aber **Besitzer wechselt** (Gebrauchsrecht)
- Formlos gültig, zeitlich begrenzt oder unbegrenzt, Parteien: Mieter und Vermieter
- **Bewegliche Mietsache**: Vor allem **Dispositives** Recht
- **Unbewegliche Mietsache**: Vor allem **zwingendes** Recht (Mieterschutz), z.B. **OR 257b, 257 d II, 266 ff, 269 ff**

### 5.2 **Pflichten des Vermieters S.90**

#### 5.2.1 **Pflicht zur rechtzeitigen Übergabe OR 256**

- in zum Gebrauch tauglichen Zustand
- Bei Nichterfüllen: Verzug **OR 107ff** Wahlrecht des Gläubigers

#### 5.2.2 **Erhalt der Mietsache in vertragsgemäsem Zustand OR 256**

- = grosser Unterhalt
- Bei Nichterfüllen: Mangel sofort melden und angemessene Frist setzen **OR 259ff**
- **Sonst**
  - fristlos kündigen, wenn Benutzung nicht mehr zumutbar (schwerw. Mangel)
  - Ersatzvornahme = auf Kosten des Vermieters reparieren lassen
  - Mietzinsreduktion
  - Ersatz des entstandenen Schadens verlangen (Schadenersatz)

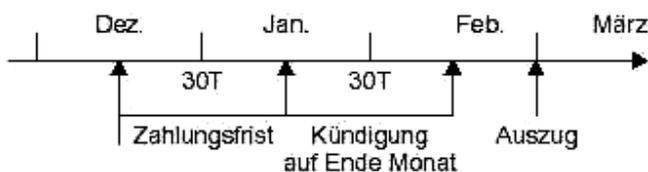
#### 5.2.3 **Tragen der öffentlichen Lasten und Abgaben (zwingend) OR 256b**

#### 5.2.4 **Auskunftspflicht: Vormiete, Rückgabeprotokoll des Vermieters OR 256a**

### 5.3 **Pflichten des Mieters S.91**

#### 5.3.1 **Pünktl. Bezahlung Mietzins OR 257d**

- Bei Nichterfüllen: An beide Ehepartner Mahnung **30 Tage Zahlungsfrist** **und**
- Kündigungsdrohung nach **60 Tagen auf Monatsende**
- Schutz vor Zahlungsunf.: Kautions. Max 3 Mieten auf Konto des Mieters **OR 257e**
- **Bewegl. Sache: Androhung kündigung, 10 Tage warten, dann fristlos kündigen**



### **5.3.2 Sorgfältiger Gebrauch der Mietsache [OR 257f](#)**

- Sonst Schadensersatzpflichtig (Nur Zeitwert, ausser wenn grob fahrlässig) [OR 97](#)
- Bei schweren Fällen fristlose Kündigung 30 Tage auf Monatsende [OR 97](#)
- Entscheid entspr. Lebensdauertabellen (**Skript S.92**)

### **5.3.3 Meldepflicht bei Mängeln [OR 257g](#)**

- Bei Unterlassung zahlt der Mieter den Schaden

### **5.3.4 Zutritt zur Mietsache [OR 257h](#)**

- Zur Reparatur oder Weitervermietung, rechtzeitige Mitteilung

### **5.3.5 Kleiner Unterhalt [OR 259](#)**

- Reinigungs- u. Ausbesserungsarbeiten (ca 1% der Jahresmiete)

### **5.3.6 Duldung von Änderungen u. Erneuerungen [OR 260](#)**

- Nur wenn zumutbar
- Entschädigung wenn während Umbau der Gebrauch eingeschränkt ist
- Änderung durch Mieter nur mit schriftl. Genehmigung, sonst Herstellung urspr. Zustand [OR 260a](#)

### **5.3.7 Untermiete nur mit Zustimmung [OR 262](#)**

- Darf nur aus wichtigen Gründen abgelehnt werden (z.B. zu wenig Platz)

## 5.4 Mietzins S.95

### 5.4.1 Gestaltung des Mietzinses [OR 253b](#)

- Freie Mietzinsgestaltung nur bei
  - Ferienwohnungen < 3 Monate
  - Luxuriösen Wohnungen
  - Einfamilienhäuser >= 6 Wohnräumen

## 5.5 Gründe für Mietzinserhöhung [OR 269a S.95](#)

- Nur Änderungen die seit Mietbeginn oder der letzten Anpassung eingetreten sind. (=relative Methode)
- Gründe sind kumulativ anwendbar (Ausnahme: Missbräuchlicher Zins durch Kum.)

### 5.5.1 Orts- oder quartierüblicher Mietzins [OR 269a](#)

- Nachweis anhand von 5 Vergleichsobjekten

### 5.5.2 Kostensteigerung des Vermieters [OR 269a](#)

- Es gelten Kapital-(Hypothekarzins), Betriebs- und Unterhaltskosten

Zulässige Überwälzungssätze Nach VMWG 13/1		
Hypo.-zins	Zinserhöhung	Mietzins-Erhöhung
< 5 %	1/4 %	3%
5 - 6 %	1/4 %	2,50%
> 6 %	1/4 %	2%

### 5.5.3 Mehrleistungen des Vermieters [OR 269a](#)

- Wertvermehrende Investitionen, Vergrößerung der Mietsache u. Nebenleistungen
- 50-70% können als Mehrleistung umgewälzt werden
- Wenn unklar ob Werterhalt oder Wertverbesserung → Schätzung 50:50

### 5.5.4 Kostendeckende Bruttorendite bei neueren Bauten [OR 269a](#)

$$\text{Kostendeckende Bruttorendite} = \frac{\text{Mieteinkünfte} - \text{Nebenkosten} - \text{Objektkosten}}{\text{Wert der Liegenschaft}} \geq 2 - 2.5\% \text{ Hypozins}$$

### 5.5.5 Ausgleich Mietzinsverbilligung [OR 269a](#)

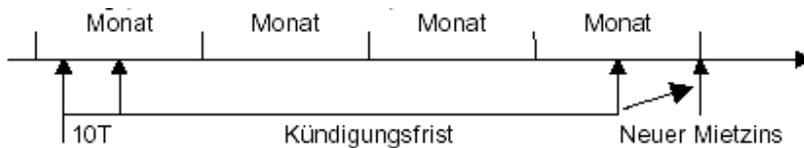
### 5.5.6 Ausgleich Teuerung risikotragendes Eigenkapital (max 40%) [OR 269a](#)

### 5.5.7 Im Rahmen der Verträge der Mieter-/Vermieterverbände [OR 269a](#)

## 5.6 Verfahren Mietzinserhöhung OR 269a S. 97

### 5.6.1 Inhalt, Form

1. Auf amtl. genehmigtem **Formular**
2. Klare **Begründung OR 271 II**
3. An **beide Ehegatten**
4. Einhaltung der vertragl. **Fristen und Termine:**
  - 4.1. frühestens auf den nächsten Kündigungstermin
  - 4.2. spätestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist
  - 4.3. Frist beginnt bei Abholung oder nach 7täg. Abholfrist bei d. Post



### 5.6.2 Nichtigkeit OR 269d

- Fehlen **1. oder 2.** → Nichtig **OR 269d**
- Fehlt **3.** → Terminkorrektur

### 5.6.3 Anfechtung OR 270

- **Mieter** muß **innerhalb 30 Tage** bei Schlichtungsbehörde anfechten
- **Einigung** → Rückwirkend zahlen seit Mitteilung
- **Keine Einigung** → **Vermieter** muß **innerhalb 30 Tage** den Richter anrufen, sonst Verzicht auf die Erhöhung.

## 5.7 Anspruch auf Herabsetzung OR 270a S.99

### 5.7.1 Gründe

- Mietzins anfechtbar wenn Annahme auf übersetzten Ertrag **OR 269, 269 a**
- Gründe wie Erhöhung, vor allem Änderung Hypo-Zinssatz (Beweislast Vermieter)
- Indexierter o. gestaffelter Mietzins: Keine Herabsetzung **OR 270c u. d**

### 5.7.2 Verfahren

- Unter Einhaltung Kündigungsfrist auf nächsten Künd.-termin schriftlich (Keine Vorlauffrist, kein Formularzwang)
- **Vermieter** **innerhalb 30 Tage** schriftl. Stellungnahme
  - Falls keine Zustimmung → **innerhalb 30 Tage** Schlichtungsbehörde
  - Falls keine Einigung → **Mieter** **innerhalb 30 Tage** zum Richter

## **5.8 Sonderbestimmungen für besondere Mietzinse OR 269bc/270cd S.100**

### **5.8.1 Indexierte Mietzinse OR 269b, 270c**

- Vereinbarung, daß der Mietzins einer Indexentwicklung folgt
- **Vorraussetzungen:**
  - Mietvertrag auf min. 5 Jahre (nur für den Vermieter bindend)
  - Bindung an den Landesindex der Konsumentenpreise
- Erhöhung wie abgemacht auf Formular aber ohne Frist da bekannt

### **5.8.2 Gestaffelte Mietzinse OR 269c, 270d**

- Vereinbarung, daß der Mietzins sich periodisch um einen Betrag erhöht
- **Vorraussetzungen:**
  - Mietvertrag auf min. 3 Jahre
  - Erhöhung max einmal jährlich
  - Betrag in Franken festgelegt
- Erhöhung auf Formular höchstens 4 Monate vor Inkrafttreten
- Keine Anfechtung der Erhöhung möglich

## 5.9 Beendigung des Mietvertrages OR 266ff S.101

### 5.9.1 Befristetes Mietverhältnis OR 266 / 255

- Endet automatisch ohne Kündigung

### 5.9.2 Ordentliche Kündigung - PARTEIEN OR 266f

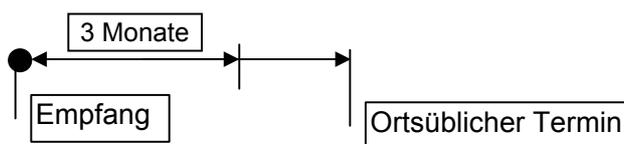
- Kündigung durch den **Vermieter**:
  - Auf amtl. Formular **OR 266I**
  - Wenn Familienwohnung auch separat an Ehegatten **OR 266n**
  - Fehlt eine Voraussetzung → NICHTIGKEIT der Kündigung
- Kündigung durch den **Mieter**:
  - Schriftlich (kein Formular) **OR 266I**
  - Wenn Familienwohnung auch Unterschrift Ehegatte **ZGB 169**
  - Fehlt eine Voraussetzung → NICHTIGKEIT der Kündigung
- Auf Verlangen der Gegenpartei Begründung

### 5.9.3 Ordentliche Kündigung - FRISTEN OR 266c,d

- Gesetzl. vorgeschr. Fristen können vertraglich verlängert werden, nicht verkürzt.
- Wenn keine Abmachung → **ortsübliche Termine (SKRIPT S.104)**

#### • **Fristen:**

• Wohnungen	3 Monate	oder Ende 3mon. Mietdauer	<b>OR 266c</b>
• Einfamilienhäuser	3 Monate	oder Ende 6mon. Mietdauer	<b>OR 266b</b>
• Geschäftsräume	6 Monate	oder Ende 3mon. Mietdauer	<b>OR 266d</b>
• Möblierte Zimmer, Garagen	<b>2 Wochen</b>	oder Ende 1mon. Mietdauer	<b>OR 266e</b>
• Bewegl. Sache	<b>3 Tage</b>	<b>OR 266f</b>	



### 5.9.4 Vorzeitige Rückgabe des Mieters OR 264

- Erfüllung der Pflichten bleibt erhalten
- Wird befreit wenn er einen **zumutbaren Ersatzmieter** bringt, der den **Mietvertrag zu gleichen Bedingungen** übernimmt **OR 264**

### 5.9.5 Ausserordentliche Kündigung OR 266g

- **Vorsätzliche Schädigung** der Mietsache → **FRISTLOS OR 257f4**
- **Zahlungsverzug** des Mieters → **30 Tage auf Monatsende OR 257d**
- **Aus wichtigen Gründen** (unzumutbar f. Verm. o. Mieter) → **gesetzl. Kü.fr. OR 266g**
- **Tod des Mieters** (nicht Vermieter) → **Erben kündigen mit gesetzl. Kü.fr. OR 266i**
- **Neuer Eigentümer** will alten Mietvertrag nicht aufrechterhalten → Anspruch des Mieters gegenüber altem Vermieter auf Schadensersatz **OR 261**

## 5.10 Kündigungsschutz OR 271ff S. 105

- ENTWEDER ANFECHTUNG OR 271ff oder ERSTRECKUNG OR 272ff
- Kündigung muß begründet werden

### Vorgehensweise

- Prüfung ob **formal o.k.** → Formular, Termine, Fristen
- Prüfung ob **Inhalt o.k.** → sonst anfechtbar
- Nicht anfechtbar → Erstreckung (Verzögerung) möglich

#### 5.10.1 Anfechtbarkeit OR 271ff

- Kündigung anfechtbar wenn Verstoß gegen Treu und Glauben
- Kündigung muß **begründet** werden
- **Gründe für Anfechtung: OR 271a SKRIPT S. 105**
- **Anfechtung innerhalb 30 Tage** nach Empfang bei der Schlichtungsbehörde → Wenn Kündigung nicht aufgehoben wird → Prüfung der Erstreckung → Sonst Unterlegener **innerhalb 30 Tage** zum Richter
- Missbräuchliche Kündigung wirksam wenn nicht innerhalb Frist angefochten!

#### 5.10.2 Erstreckung OR 272ff

- Grundsätzlich **Erstreckung möglich wenn Beendigung Härte zur Folge** hat
- → **Interessenabwägung** Interessen Vermieter vs. Härte Mieter **OR 272 II**
- **Gründe für Erstreckung: OR 272 II SKRIPT S. 107**

### Fristen und Termine

- Begehren um **1. Erstreckung innerhalb 30 Tage** nach Empfang der Kündigung **bei der Schlichtungsbehörde** (bei befristetem Mietverhältnis 60 Tage vor Ablauf)
  - Auch durch Ehegatte möglich
- **2. Erstreckung** spätestens 60 Tage vor Ablauf der 1. Erstr.

### Erfolg

- **Max Erstreckung:** Wohnung 4 Jahre, Geschäft 6 Jahre
- **Beginnend mit Kündigungstermin**
- **Mietvertrag** gilt unverändert weiter, **Mieter kann jedoch kündigen:**
  - Erstreckung < 1Jahr = Ein Monat Frist per Ende Monat
  - Erstreckung > 1Jahr = Drei Monate auf gesetzlichen Termin

### Ausschluß der Erstreckung OR 272

- Zahlungsverzug Mieter
- Schwerwiegende Verletzung Sorgfaltspflicht
- Konkurs Mieter
- Befristeter Vertrag wegen bevorstehendem Umbau/Abriss
- Gleichwertiger Ersatz durch Vermieter

## **6 ARBEITSVERTRAG OR 319FF**

### **6.1 *Charakteristik S.111***

- **Subordinationsverhältnis**, zeitlich bestimmt oder unbestimmt
- **Formlos** gültig, Parteien: Arbeitnehmer und Arbeitgeber
- Arbeitsvertrag regelt Leistung von unselbständiger Arbeit,
  - **nicht auf eigene Rechnung**
  - **kein unternehmerisches Risiko**

### **6.2 *Pflichten des Arbeitnehmers S.113***

#### **6.2.1 Persönliche Arbeitspflicht OR 321**

- Persönlich auszuführen
- Alle Arbeiten, die von dem Berufsstand erwartet werden

#### **6.2.2 Sorgfalts u. Treuepflicht OR 321a**

- Die berechtigten Interessen des AG nach Treu u. Glauben zu wahren:
- Sorgfalt im Umgang mit Arbeitsgeräten
- Verbot von Schwarzarbeit
- Geheimhaltung von Fabrikations- u. Geschäftsgeheimnissen

#### **6.2.3 Rechenschafts u. Herausgabepflicht OR 321b**

- Alles herauszugeben, was er **von Dritten im Rahmen der Arbeit** erhalten hat
- Alle **Ergebnisse** herauszugeben, die er im Rahmen der Arbeit gewonnen hat
- Rechte an DIENST-Erfindungen (Patente etc.) **OR332/332a**
- Rückgabepflicht bei Ende Arbeitsverhältnis

#### **6.2.4 Leistung von Überstunden OR 321c**

- Soweit „für ihn zumutbar und er sie zu leisten vermag“
- **Ausgleich** durch **Freizeit oder Lohn** mit 25% Zuschlag → DISPOSITIV

#### **6.2.5 Befolgungspflicht OR 321d**

- Persönlich auszuführen
- Alle Arbeiten, die von dem Berufsstand erwartet werden

### **6.2.6 Haftung für Schadensverursachung [OR 321e](#)**

- Wenn Schaden fahrlässig oder absichtlich → Rechenschaft
- Umfang richtet sich nach Maß des Verschuldens, Fachkenntnis, Bildungsgrad etc.
- Bei unsorgfältiger Arbeitleistung → Beweispflicht AG → Schadensersatz [OR 97](#)
  - 1.) Schaden
  - 2.) Vertragsverletzung (leichte Fahrlässigkeit = Risiko AG)
  - 3.) AKZ (Selbstverschulden AG)
  - 4.) Exkulpationsnachweis muss scheitern

### **6.2.7 Beachtung eines allfälligen Konkurrenzverbotes [OR 340ff](#)**

- Keine konkurrierende Tätigkeit nach Ende Arbeitsverhältnis
- **Nur gültig, wenn kumulativ:**
  - Schriftliche Abrede
  - Einblick in den Kundenkreis o. Fabrik.- o. Geschäftsgeheimnisse
  - Möglichkeit zu Schädigung des AG durch Verwendung des Wissens
- Muß zeitl., sachl., und örtlich angemessen begrenzt sein [OR 340a](#)
- **Bei Verletzung Schadensersatz** (evtl. im Vertrag Konventionalstrafen) [OR 340b](#)
- Wird ungültig wenn AG kein Interesse mehr nachweisen kann oder unbegründete Kündigung des AN [OR 340c](#)

### **6.2.8 Keine andere Arbeit während der Ferien [OR 340ff](#)**

- Keine entgeltliche Arbeit während der Ferien, sonst kein Ferienlohn

## 6.3 Pflichten des Arbeitgebers S.115

### 6.3.1 Lohnzahlungspflicht [OR 322, 323](#)

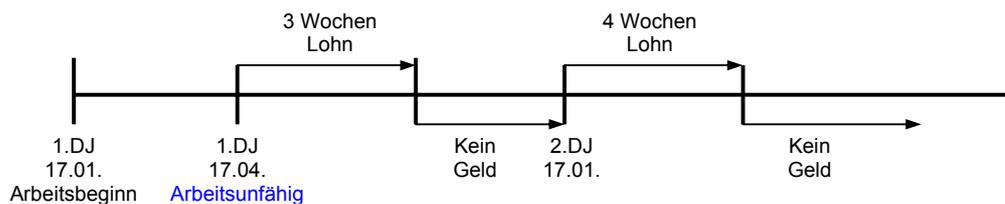
- Vereinbaren Lohn zur vereinbarten Zeit
- Lohnkürzungen nur durch gegenseitige Vereinbarung
- Keinen Anspruch auf Gratifikation

### 6.3.2 Lohnrückbehalt [OR 323a](#)

- Max 10% / Monat oder 1 Wochenlohn / Jahr

### 6.3.3 Lohnfortzahlung bei unverschuldeter Abwesenheit [OR 324a/b](#)

- In der Probezeit (3 Monate **Karenzzeit**) keine Lohnfortzahlung
- **Unverschuldet** = Schwanger, Unfall, Krankheit, Militär, Zeugenvernehmung
- **Dauer** der Lohnfortzahlung entspr. Anzahl Dienstjahre → **SKRIPT S. 116**
- 100% oder 80% wenn AN versichert
- Besondere Regelung für Schwangere → **SKRIPT S. 116**



### 6.3.4 Fürsorgepflicht [OR 328](#)

- Persönlichkeit des AN zu achten
- Gleichbehandlung
- Schutz von Leben und Gesundheit
- Respektieren der Privatsphäre und Sittlichkeit
- Haftung für Schaden
- Auskunftspflichten, usw.

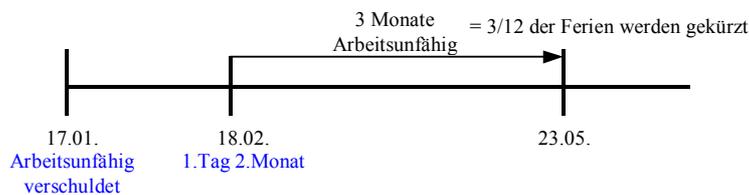
### 6.3.5 Spesenersatz [OR 327a ff](#)

### 6.3.6 Einräumen von Freizeit [OR 329](#)

- für persönl. Angelegenheiten (Heirat, Geburt, Tod, Arzt, Umzug)
- weiterhin ein freier Tag/Woche → Sonntag

### 6.3.7 Ferien OR 329 a ff

- Ferien (zur Erholung) min. 4 Wo **OR 329a ff**
  - < 20 Jahre: min. 5 Wo
  - < 30 Jahre: 1 Wo Jugendurlaub **OR 329e**
- **Zeitpunkt** bestimmt Arbeitgeber, muß Interessen des AN berücksichtigen **OR 329c**
- Auszahlung nur bei Kündigung, sonst verboten
- **Nachgenuss**: wenn unverschuldeter Vorfall (keine Erholung bei Krankheit)
- **Kürzung**: wenn Absenz < 1 Monat pro Jahr → Keine Kürzung **OR 329b**
  - > 1 Monat, **verschuldet** => pro vollem Monat -1/12 der Ferien weg
  - > 1 Monat, **unverschuldet** => ab 2. Monat pro vollem Monat 1/12 Ferien weg

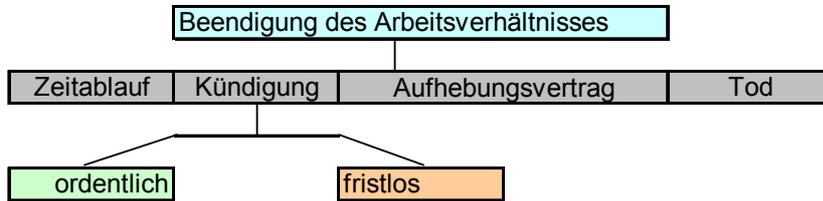


- Bsp: 2.5 Mt. verschuldet => 2/12 weniger Ferien (besoffen + Unfall)
- 2.5 Mt. unverschuldet => 1.Monat zählt nicht => 1/12 weniger Ferien (krank, Unfall)

### 6.3.8 Ausstellen eines Arbeitszeugnisses OR 330a

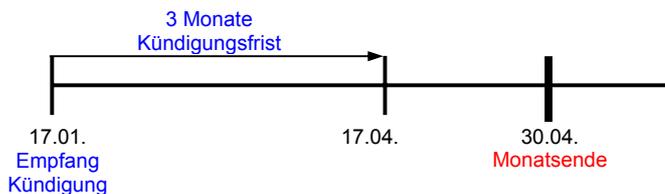
- **Jederzeit, wahr, wohlwollend**
- AN kann auch nur **Arbeitsbestätigung** ohne Urteil über Leistungen verlangen
- Falsches Zeugnis → Haftung AG

## 6.4 Beendigung des Arbeitsverhältnisses S.119

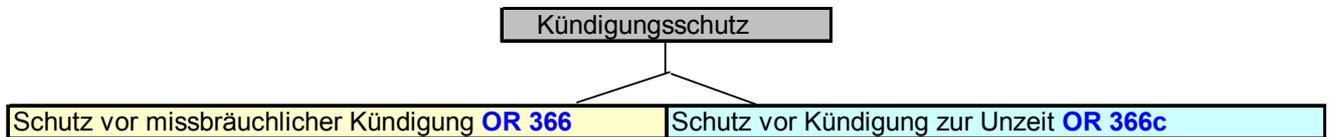


### 6.4.1 Ordentliche Kündigung [OR 322, 323](#)

- Unter Einhaltung von **Fristen und Terminen**
- Begründung nur auf Verlangen [OR 355](#)
- **Formlos**, Schriftlichkeit empfohlen
- **Fristen: OR 335c**
- **Probezeit** [max 3 Monate + Krankheit] → 7 Kalendertage
- **1. Dienstjahr** → 1 Monat auf Monatsende  
[MINIMUM auch bei schriftlicher Änderung!]
- **2.-9. Dienstjahr** → 2 Monat auf Monatsende
- **ab 10. Dienstjahr** → 3 Monat auf Monatsende



## 6.5 Kündigungsschutz OR 336 ff S120



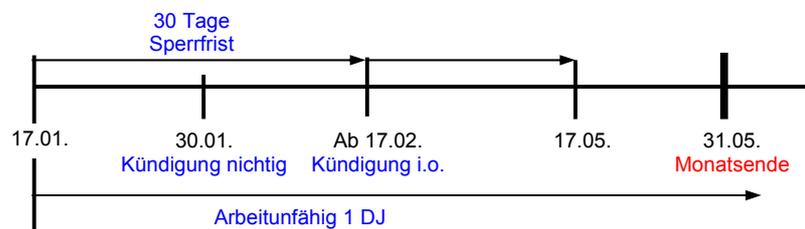
### 6.5.1 Schutz vor missbräuchlicher Kündigung OR 336

- **Missbräuchlich wenn in keinem sachl. Zusammenhang zum Arbeitsverhältnis**
  - Wegen **persönlicher Eigenschaften** (Rasse, Alter, Charakter etc.)
  - **Ausübung verfassungsmässiger Rechte** (Religions-, Vereinsfreiheit etc.)
  - **Vereitelung künftiger Ansprüche** (Lohn bei Kuraufenthalt)
  - Aus **Rache** für die Einforderung eines Rechtes
  - Weil AN **Wehr-, Zivildienst** leistet
  - **Gewerkschaftliche** Tätigkeit
- **Kündigung trotz Missbräuchlichkeit gültig ! OR 336 ab**
- AN erhält max 6 Bruttolöhne **Entschädigung** (+ Auszahlung Ferien) wenn er **vor Ablauf der Kündigungsfrist schriftliche Einsprache** erhebt
- **Keine Einigung** → Zum Richter **innerhalb 180 Tage** seit Ende Arbeitsverhältnis

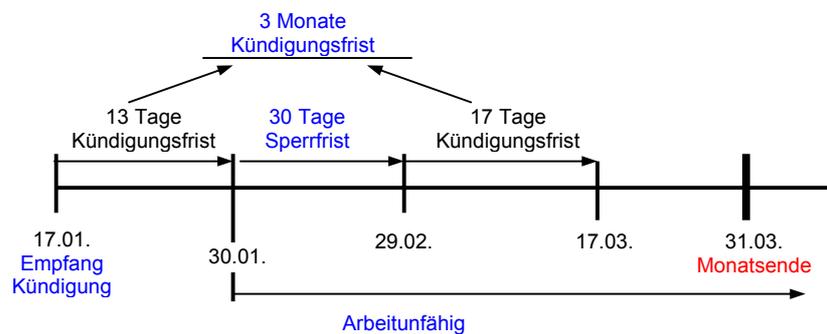
## 6.5.2 Schutz vor Kündigung zur Unzeit OR 336c

- **Kündigung durch AG nicht möglich:**
  - **Während Militär, Schutz u. Zivildienst**, wenn > 11 Tage auch 4 Wochen vorher u. nachher
  - Schwangerschaft und 16 Wochen nach der Niederkunft
  - Hilfsaktion im Ausland
  - Während unverschuldeter Krankheit, jedoch max.
    - 30 Tage im 1. Dienstjahr
    - 90 Tage im 2. – 5. Dienstjahr
    - 180 Tage ab 6. Dienstjahr

- **Kündigung während Sperrfrist → NICHTIG !**



- **Kündigung vor Sperrfrist → Kündigungsfrist verlängert sich um Sperrfrist**



## 6.5.3 Fristlose Kündigung OR 337

- **Nur aus wichtigen Gründen → Wenn weitere Zusammenarbeit unzumutbar**
- **Gerechtfertigt:**
  - Kündigender hat Recht auf Schadensersatz **OR 337b**
- **Ungerechtfertigt durch Arbeitgeber:**
  - AN hat Anspruch auf Lohnersatz bis Ende Kündigungsfrist (-Zwischenverdienst) + Entschädigung (max 6 Bruttoarbeitslöhne) **OR 337c**
- **Ungerechtfertigt durch Arbeitnehmer:**
  - AG hat Anspruch auf ¼ Monatslohn sowie Schadensersatz **OR 337d**

## 7 WERKVERTRAG OR 363-379

### Verträge auf Arbeitsleistung

	<b>Arbeitsvertrag</b>	<b>Werkvertrag</b>	<b>Auftrag</b>
<b>Stellung</b>	Unterordnungsverhältnis Weisungsrecht	Keine Subordination Weisungsrecht	Keine Subordination Weisungsrecht
<b>Art der Leistung</b>	Zeit + Arbeitsleistung	Arbeitserfolg	Tätigwerden/ Dienstleistung
<b>Gegenleistung</b>	stets entgeltlich	stets entgeltlich	entgeltlich wenn verabredet oder üblich
	Arbeitslohn	Werklohn	Honorar
<b>Auflösung</b>	beide Seiten unter Einhaltung von Fristen u. Terminen	Nur Besteller Rücktrittsrecht (dispositiv) <b>OR 377</b>	Beide Seiten fristlos (zwingend) <b>OR 404</b> <b>Schadensersatzpflicht</b>
<b>Beispiel</b>	Anstellung im Unternehmen	Hausbau, Handwerk, Software, Autorep.	Arzt, Anwalt, Treuhänder, Schulung

### 7.1 **Allgemein zum Werkvertrag**

- Formlos zw. Unternehmer und Besteller zur Herstellung o. Änderung eines Werkes
- Durch Abrede: SIA-Norm 118 für Bauarbeiten

### 7.2 **Pflichten des Unternehmers**

#### 7.2.1 **Ablieferung des Werkes**

- Fristgerecht
- Bei Arbeiten auf Grund u. Boden Mitteilung an den Besteller
- Ablieferung entspricht der Entgegennahme (=Abnahme) [ungleich Genehmigung!]

#### 7.2.2 **Gefahrtragung bis zur Übergabe OR 376 u. OR 365 III**

- Gefahrtragung bis Ablieferung und Leistungsgefahr (=muss untergegangenes wiederherstellen) außer Besteller ist schuld und Unternehmer hat auf Gefahr hingewiesen (=Abmahnpflicht) → Entschädigung

#### 7.2.3 **Persönliche Ausführung OR 364 II**

- oder Subunternehmung wenn es nicht auf die persönl. Eigenschaften des Unternehmers ankommt

#### 7.2.4 **Sorgfältige Ausführung OR 364 I oder OR 97**

- Sonst schadensersatzpflichtig

#### 7.2.5 **Haftung für vom Besteller erhaltenen Stoff OR 365 II**

- Prüfung des Stoffs auf Tauglichkeit, Zurückgabe Rest

#### 7.2.6 **Orientierungs- (Abmahnungs-)pflicht OR 365 III / 369**

- Abmahnpflicht wenn Zweifel an der Machbarkeit, auch finanziell formlos gültig, schriftl. empfohlen

### 7.2.7 Gewährleistungspflicht OR 367 ff

- **Mangel** (fehlende Gebrauchstauglichkeit, Eigenschaft)  
→ Unternehmer haftet in jedem Fall
- **Besteller muss** innerhalb angemessener Frist **prüfen und sofort rügen**, geheime Mängel sofort nach Entdeckung **OR 367 / 370** (Beweispflicht beim Besteller)
- **Wahlrecht des Bestellers:**
  - **Wandelung OR 368 I** nur bei schwerwiegendem Mangel, d.h. unbrauchbar und Mangel nicht zu beheben (**Nicht möglich** bei Werk auf Grund u. Boden falls zu großer Aufwand oder Rücknahme Werkleistung nicht möglich)
  - **Minderung OR 368 I** Herabsetzungsbetrag oder Reparaturkosten
  - **Unentgeltliche Nachbesserung OR 368 II** nur wenn möglich und kein Missverhältnis zwischen Kosten und Nutzen, innerhalb angemessener Frist (Mahnung mit Nachfrist) sonst Reparatur selbst oder durch Dritten **OR 366 II**
  - **Ersatz des Mangelfolgeschadens OR 368 I** entgangener Gewinn etc. kumulativ, zusätzlich zu vorigen drei Punkten. Beweislast Unternehmer

### 7.2.8 Verjährung OR 371 I+II

- **1 Jahr** (bewegliches Werk) **5 Jahre** (unbeweglich)
- dispositiv innerhalb **OR 20 / 21 (=ungültiger Vertrag) und OR 100 I**

## 7.3 *Pflichten des Bestellers*

### 7.3.1 Bezahlung Werklohn OR 372 ff

- **nach Aufwand OR 374** gültig ohne bes. Vereinbarung (=Regiearbeit)
- **Pauschale OR 373** Änderung nur bei Bestelländerung, aussordentliche Umstände
- **Ungefährer Preisansatz OR 375 I / II** Überschreitung 10% zulässig (Anzeigepflicht Unternehmer), sonst Rücktrittsrecht, bei Grund u. Boden Herabsetzung Lohn
- **Fälligkeit bei Ablieferung OR 372 I** (dispositiv)

### 7.3.2 Prüfungs- und Rügeobliegenheit OR 367 / 370

- **Besteller muss** innerhalb angemessener Frist **prüfen und sofort rügen**, geheime Mängel sofort nach Entdeckung (Beweispflicht beim Besteller)

### 7.3.3 Schadloshaltung bei Vertragsrücktritt OR 377

Besteller hat jederzeit vor Vollendung des Werkes Rücktrittsrecht, allerdings muß er Schadensersatz im Umfang des pos. Vertraginteresses leisten

## **8 AUFTRAG OR 394 – 406**

- **Beauftragter arbeitet im Namen des Auftraggebers**
- Formlos gültig, Parteien: Auftraggeber und Beauftragter
- Leistung wird selbständig erbracht, keine Erfolgsgarantie, z.B. Arzt, Anwalt, usw.
- Vertrauensverhältnis

### **8.1 *Pflichten des Beauftragten***

#### **8.1.1 Persönliche Ausführung OR 398 III / 399**

- Substitution nur mit Ermächtigung oder wenn geboten

#### **8.1.2 Befolgung von Weisungen OR 397**

- Wenn Anweisung unzweckmässig → Hinweis oder Niederlegung Mandat

#### **8.1.3 Sorgfalt und Treue OR 398**

- Orientierung, Aufklärung, Beratung u. Geheimhaltung sowie sorgfältige Ausführung

#### **8.1.4 Rechenschaft und Herausgabe OR 400**

- Jederzeit Rechenschaft abzulegen u. alle Unterlagen zurückzugeben

#### **8.1.5 Schadenersatz OR 398 II**

- Wenn Sorgfaltsverletzung → monetäre Wiedergutmachung (Nachweis schwierig)

### **8.2 *Pflichten des Auftraggebers***

#### **8.2.1 Zahlung des Honorars OR 394 III**

- wenn verabredet oder üblich
- auch wenn erfolglos
- Höhe nach Vereinbarung oder Branchentarife oder Erfolgshonorar

#### **8.2.2 Spesenersatz OR 402 I**

- Ebenso vorgeschossenes Geld mit Zins

#### **8.2.3 Befreiung von Verpflichtungen OR 402 I**

- Siehe 2.2.2, Übernahme von Darlehen

#### **8.2.4 Schadenersatz OR 402 II**

- Schaden des Auftragnehmers ohne sein Verschulden sind vom Auftraggeber zu tragen ???

### **8.3 *Beendigung des Auftrags***

- Jederzeit **OR 404 I** (ZWINGEND!)
- wenn zur Unzeit Leistung von Schadenersatz **OR 404 II**
- Tod, Konkurs oder Handlungsunfähigkeit **OR 405**
- Bei Tod evtl. Fortführung gewünscht (z.B. Bankgeschäfte) **OR 405 II**

## 9 SONDERFORMEN DES AUFTRAGS

Sonderformen des Auftrags			
Maklervertrag	OR 412 ff	in fremdem Namen	Vermittler eines Vertrages
Agenturvertrag	OR 418 ff	in fremdem Namen u. fremde Rechnung	Dauernde Vermittlung von V.
Kommissionsvertrag	OR 425 ff	in eigenem Namen u. fremde Rechnung	ist Vertragspartner für andere

### 9.1 **Mäklervertrag** OR 412 ff

- **Mäkler vermittelt Vertragsabschlüsse**
- Formlos gültig
- hat keine Tätigkeitsverpflichtung
- kriegt Provision erst bei Vertragsabschluss
- Spesen nur wenn vereinbart, falls ja auch bei Nichterfolg des Vertragsabschlusses
- hat Treuepflicht
- Mäklervertrag kann jederzeit widerrufen werden **OR 404 I i.V.m. OR 412 II**

### 9.2 **Agenturvertrag** OR 418 ff

- **Agent vermittelt dauernd Vertragsabschlüsse**
- Formlos gültig

#### 9.2.1 **Pflichten des Agenten**

- Sorgfaltspflicht - Pflicht zum tätig werden **OR 418c**
- Treuepflicht - Geheimhaltung auch nach Auflösung **OR 418c/d**
- Delkredere Stehen - Bonitätsprüfung der Kunden, sonst Schadenersatz **OR 418c III**
- Vertretungsbefugnis - keine Vertragsänderungen, kein Inkasso **OR 418e**

#### 9.2.2 **Ansprüche des Agenten**

- **Provision** wenn Vertrag geschlossen oder Nachbestellung Kunde **OR 418g/h**
- **Verdienstausfallentschädigung** >1 Jahr nur für selbe Firma gearbeitet **OR 418m II**
- **Kosten u. Auslagenersatz** keine allgemeinen Geschäftskosten **OR 418n**
- **Delkredere-Provision** nur bei Delkredere stehen **OR 418c III**
- **Inkasso-Provision** nur wenn Inkasso besorgt wird **OR 418 I**
- **Konkurrenzverbots-Entschädigung** auch wenn selbst gekündigt **OR 418d**
- **Kundschaftsentschädigung** bei bleibendem vergrössertem Kundenbestand und Agent nicht schuld an Kündigung **OR 418u**
- **Retentionsrecht** (zurückbehalten von beweglichen Sachen) **OR 418o**

#### 9.2.3 **Auflösung:**

- kann nicht jederzeit fristlos gekündigt werden
- Zeitablauf → stillschw. Verlängerung um die bisherige Dauer, max 1 Jahr **OR 418p**
- Kündigung im 1. Jahr: **1 Monat auf Monatsende** **OR 418q**
- Kündigung ab 2. Jahr: **2 Monate auf Ende Kalendervierteljahr** **OR 418q**
- Fristlose Kündigung aus wichtigen Gründen **OR 418r** (zwingend)

### **9.3 Kommissionsvertrag OR 425 I**

- Kommissionär schliesst in **eigenem Namen** aber auf fremde Rechnung Kauf- / Verkaufsverträge ab.

#### **9.3.1 Pflichten Kommissionär**

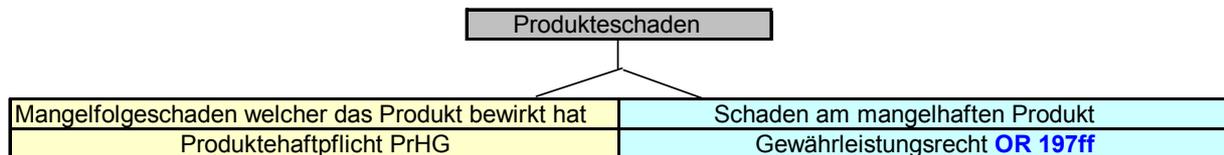
- Sorgfalts-, Treue und Weisungsbefolgungspflicht
- Übergabe gekauftes Gut bzw. Erlös + zusätzlicher Erlös an Kommittent (=Auftraggeber)

#### **9.3.2 Rechte Kommissionär**

- Provision
- Ersatz von Vorschüssen, Auslagen, Aufwendungen incl. Zinsen

## 10 PRODUKTEHAFTUNG PRHG S.39

### 10.1 Charakteristik



- **Geschädigter muß** folgende Tatsachen **beweisen (Beweislast)**:
  1. **Beklagter ist Hersteller**
  2. **Schaden**
  3. **Fehler des Produktes**
  4. **AKZ zw. Fehler und Schaden**

#### 10.1.1 Hersteller PrHG 2

- **Tatsächlicher Hersteller**
  - **des Endproduktes** (größte Verantwortung, auch Endmontage)
  - **eines Grundstoffes** (Mat. oder Rohstoffe welche zum Endprodukt werden)
  - **eines Teilproduktes**
- **Quasihersteller**
  - Nichts mit Produktion zu tun, aber Name, Label, Warenzeichen auf Pr.
- **Importeur**
  - Einfuhr → CH zum Zweck d. Verkaufs, Vermietung etc. Auch Teilprodukte
- **Lieferant**
  - Haftet wenn er seine Bezugsquelle nicht innerhalb vernünftiger Frist angibt

#### 10.1.2 Schaden PrHG 2

- **Personenschaden**
    - **Verletzung, Tod**
    - Haftung auch für Heilung, Bestattung etc., aber keine Genugtuung
- oder
- **Sachschaden**
    - **Schutz des privaten Verbrauchers** → Nur für Sachen welche zum persönlichen Gebrauch bestimmt waren und verwendet wurden
    - **Selbstbehalt von 900 Fr** je Schadensfall **PrHG 6**
    - Schäden am Produkt selbst sind ganz ausgenommen **PrHG 1 III**
  - **Kein reiner Vermögensschaden!**

### 10.1.3 Produktefehler / Sicherheit PrHG 3/4

- **Definition Produkt**
  - jede **bewegliche Sache** sowie **Elektrizität**
  - Landw. Produkte erst nach erster Verarbeitung
  - Keine Produkte → Dienstleistungen u. Software
- **Fehler des Produktes PrHG 4**
  - **Produkt fehlerhaft, wenn** es nicht die unter Berücksichtigung aller Umstände zu erwartende Sicherheit bietet
  - **Gilt ab Zeitpunkt des Inverkehrbringens (Werktorprinzip) PrHG 4 I c**
  - **Sicherheitsanforderungen** eines idealtypischen Verbrauchers
  - Auch **regionale Besonderheiten** (Mentalität) zu beachten
  - **Kriterien der Sicherheitserwartungen**
    - Stand der Technik
    - Techn. Vorschriften
    - Objektive Sicherheitsaussagen
    - Erwartungen des Benützers
    - Benutzungserwartungen des Herstellers
    - Natur des Produktes
    - Preis
    - Langzeitverhalten des Produktes
  - **Besonders zu berücksichtigen:**
    - **Produktepräsentation**
      - Bezeichnung, Verpackung, Gebrauchsanweisung, Warnhinweise
      - **Instruktionspflicht des Herstellers** wenn nicht Allgemeinwissen
    - **Produktegebrauch**
      - Neben normalem Gebrauch auch normaler Fehlgebrauch
      - **Instruktionspflicht des Herstellers** wenn nicht Allgemeinwissen

### 10.1.4 Entlastungsmöglichkeiten des Herstellers PrHG 5

- **Beweislast beim Hersteller**
- **Fehlendes Inverkehrbringen** (Werktorprinzip)
- **Fehler nach Inverkehrbringen** (durch Transport, Lagerung, falsche Wartung etc.)
- **Private Herstellung ohne Gewinnabsicht**
- **Herstellung nach zwingenden Rechtsvorschriften**
- **Entwicklungsrisiken** (Nach dem Stand der Technik nicht erkennbar)

### 10.1.5 Ausschluß von Freizeichnungsmöglichkeiten PrHG 8

- Klauseln welche Haftung ausschliessen sind nichtig → Nur im Rahmen PrHG

### 10.1.6 Verjährung / Verwirkung PrHG 9/10

- 3 Jahre nachdem der Kläger Schaden, Fehler und Hersteller bekannt sind
- 10 Jahre nach erstem Inverkehrbringen → Verwirkung
- Nur für Inverkehrgebr. Produkte nach dem 1.Jan 1994 **PrHG 13**

### 10.1.7 Anspruchskonkurrenz PrHG 11

- Sofern nichts Im PrHG vorgesehen ist, gilt das OR
- **Geschädigter kann nach PrHG ODER OR klagen !**

Anspruchskonkurrenz		
<b>PrHG</b> Geschädigter beweist <b>PrHG</b> <i>Schaden, Hersteller, Fehler</i> <b>1, 2, 4</b> AKZ Hersteller führt <i>Entlastungsnachweis</i> <b>PrHG 5</b>	<b>Unerlaubte Handlung</b>  <i>Verschuldenshaftung</i> <b>OR 41</b> <i>Haftung des Geschäftsherrn</i> <b>OR 55</b>	<b>Haftung aus Vertragsrecht</b>  <i>Kaufvertrag</i> <b>OR 208</b> <i>Werkvertrag</i> <b>OR 368</b>

#### 10.1.7.1 Verschuldenshaftung (ausservertraglich) OR 41

- Vorsätzlich – absichtlich – fahrlässig
- Schaden, AKZ, Widerrechtlichkeit, Verschulden
- **Verschulden:** Konstruktions-, Fertigungs- Instruktions-, Beobachtungsfehler

#### 10.1.7.2 Haftung des Geschäftsherrn (ausservertraglich) OR 55

- Kausalhaftung
- → Geschäftsherr haftet auch für die Angestellten → Bessere Chance für den Kläger
- Sorgfaltsbeweis → Auswahl, Instruktion, Überwachung der MA,/Endkontrolle Produkt

#### 10.1.7.3 Haftung aus Kaufvertrag OR 208 II/III

- Verkäufer muß Schaden ersetzen welcher durch Lieferung fehlerhafter Ware entsteht
- Probleme der Beweispflicht für den Kläger:
  - Besteller muss identisch sein mit Geschädigtem
  - Besteller muss den Vertrag zum Verkäufer beweisen
  - Besteller muss Prüfungs- und Anzeigepflicht erfüllt haben
  - Keine Haftungsbegrenzenden / -ausschliessenden Vertragsabmachungen
  - Noch nicht verjährt

#### 10.1.7.4 Haftung aus Werkvertrag OR 368

- Siehe 1.1.7.3 Haftung aus Kaufvertrag

