

Inhaltsverzeichnis Zusammenfassung Recht

1	Einführung	4
1.1	Einflussfaktoren auf das Menschliche Handeln.....	4
1.2	Grundprinzip jeder Demokratie / Gesetzgebung:	4
1.2.1	Rechtsordnung	4
1.2.2	Rechtsquellen.....	5
1.2.3	Gesetzgebungsverfahren im Bund:	5
1.3	Die Obligation OR 1- 552.....	6
1.3.1	Allgemein - Charakteristik.....	6
1.3.2	Aus Vertrag OR 1 – 551	6
1.3.3	Aus ungerechtfertigter Bereicherung OR 62 – 67.....	6
1.3.4	Aus unerlaubter Handlung OR 41 – 61	6
2	Die unerlaubte Handlung OR 41 - 61	7
2.1	Die Verschiedenen Haftungsarten	7
2.2	Die Verschuldungshaftung OR 41	7
2.2.1	Schaden	7
2.2.2	Adäquater Kausalzusammenhang	8
2.2.3	Widerrechtlichkeit der Schädigung.....	8
2.2.4	Das Verschulden	8
2.3	Kausalhaftung -> Milde Kausalhaftung OR 55	8
2.3.1	Haftung des Geschäftsherren OR 55.....	8
2.3.2	Haftung des Tierhalters OR 56	9
2.3.3	Haftung des Familienoberhauptes ZGB 333.....	9
2.3.4	Haftung des Werkeigentümers OR 58	9
2.3.5	Haftung des Grundeigentümers ZGB 679.....	9
2.4	Gefährdungshaftung = Scharfe Kausalhaftung	9
3	Der Vertrag	10
3.1	Allgemeines	10
3.2	Voraussetzungen des Vertragsabschlusses	10
3.2.1	Vertragsfähigkeit	10
3.2.1.1	Die Stellvertretung OR 32ff	10
3.2.2	Die Vertragsform	11
3.2.2.1	Grundsatz der Formfreiheit	11
3.2.2.2	Formvorschriften	11
3.2.3	Der Vertragsinhalt OR 19/20	11
3.2.4	Vertragsabschluss	12
3.2.5	Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB).....	12
3.3	Möglichkeiten der Vertragsanfechtung	13
3.4	Vertragserfüllung.....	13

3.4.1	Was? - Gegenstand der Erfüllung OR 69 f	13
3.4.2	Wo? -. Ort der Erfüllung OR 74	13
3.4.3	Wann? - Zeitpunkt der Erfüllung OR 75 ff.....	14
3.4.4	Verjährung OR 127 ff.....	14
3.5	Störungen bei der Vertragserfüllung.....	14
3.5.1	Annahme- oder Gläubigerverzug OR 91 ff.....	14
3.5.2	Nichterfüllung des Schuldners OR 97 ff.....	14
3.5.3	Verzug des Schuldner – Leistungsverzug OR 102 ff.....	15
3.5.4	Wahlrecht des Gläubigers – sog. Doppeltes Wahlrecht OR 107 ff.:	15
4	Sicherungsmittel	16
4.1	Realsicherheiten.....	16
4.1.1	Kautio OR 257e	16
4.1.2	Fahrnispfand ZGB 884	16
4.1.3	Grundpfand ZGB 793	16
4.1.4	Retentionsrecht (=Zurückbehaltungsrecht) ZGB 895.....	16
4.1.5	Eigentumsvorbehalt ZGB 715	16
4.1.6	Haft- und Reuegeld OR 158	17
4.2	Personalsicherheit.....	17
4.2.1	Konventionalstrafe OR 160 ff.....	17
4.2.2	Zession (Gläubigerwechsel) OR 164	17
4.2.3	Bürgschaft OR 492 ff.....	17
5	Besonderes Vertragsrecht / Kaufvertrag	18
5.1	Verhältnis zwischen Besonderem und Allgemeinem Vertragsrecht.....	18
5.2	Der Fahrnis – Kaufvertrag OR 184 – 215.....	18
5.2.1	Charakteristik.....	18
5.2.2	Pflichten des Verkäufers OR 188 ff.....	18
5.2.3	Pflichten des Käufers	18
5.2.4	Gewährleistungspflichten des Verkäufers OR 192 ff.	19
5.3	Grundstück-Kaufvertrag OR 216 – 221.....	20
5.4	Konsumkreditvertrag OR 226a – 226m.....	20
6	Mietvertrag OR 253 – 274g	21
6.1	Charakteristik des Mietvertrags.....	21
6.2	Die Pflichten des Vermieters	21
6.3	Pflichten des Mieters	21
6.4	Schutz vor missbräuchlichem Mietzins	22
6.4.1	Gestaltung des Mietzinses OR 253 ff	22
6.4.2	Die Mietzins erhöhungsgründe OR 269a.....	22
6.4.3	Das Verfahren der Mietzins erhöhung OR 269.....	23
6.4.4	Anspruch auf Mietzins herabsetzung OR 270a.....	23
6.4.5	Sonderbestimmungen für besondere Mietzinse OR 269b und c / OR 270c und d.....	23
6.5	Beendigung des Mietvertrags	24

6.5.1	Befristetes Verhältnis OR 266	24
6.5.2	Unbefristetes Mietverhältnis	24
6.5.2.1	Ordentliche Kündigungsfristen OR 266b, c, d, e.....	24
6.5.2.2	Vorzeitige Rückgabe durch den Mieter OR 264	24
6.5.2.3	Ausserordentliche Kündigung OR 266g.....	24
6.5.3	Kündigungsschutz OR 271 ff.....	24
7	Der Arbeitsvertrag OR 319 ff	27
7.1	Im Allgemeinen	27
7.2	Charakteristik des Arbeitsvertrags.....	27
7.3	Pflichten des Arbeitnehmers.....	27
7.4	Pflichten des Arbeitgebers	28
7.5	Beendigung des Arbeitsverhältnisses OR 334 ff.	29
7.5.1	Die ordentliche Kündigung OR 335	29
7.5.1.1	Allgemeines.....	29
7.5.1.2	Schutz vor einer missbräuchlichen Kündigung OR 336 ff.	29
7.5.1.3	Schutz vor einer Kündigung zur Unzeit OR 336c	29
7.5.2	Die Fristlose Kündigung OR 337 ff.	29
8	Der Werkvertrag OR 363 – 379 und der Auftrag OR 394 – 406	30
8.1	Charakteristik des Werkvertrags.....	30
8.1.1	Pflichten des Unternehmers OR 364.....	30
8.1.2	Pflichten des Bestellers:	31
8.2	Der einfache Auftrag OR 394 – 406.....	31
8.2.1	Charakteristik des einfachen Auftrags	31
8.2.2	Pflichten des Beauftragten	31
8.2.3	Pflichten des Auftraggebers	32
8.2.4	Beendigung des Auftrags OR 404 ff.....	32
8.3	Die Sonderformen des Auftrags	32
8.3.1	Der Maklervertrag OR 412 ff.....	32
8.3.2	Agenturvertrag OR 418 a-v	33
8.3.2.1	Pflichten des Agenten.....	33
8.3.2.2	Ansprüche des Agenten.....	33
8.3.2.3	Auflösung des Agenturvertrags.....	33
8.3.3	Der Kommissionsvertrag OR 425 – 439.....	33
8.3.3.1	Pflichten des Kommissionär OR 426.....	33
8.3.3.2	Rechte des Kommissionär.....	33
9	Produkthaftung.....	34

1 Einführung

1.1 Einflussfaktoren auf das Menschliche Handeln

Moral: individueller Wertmassstab eines Menschen (z.B. politische, weltanschauliche Überzeugung)

Sitte: Erwartungen und Ansichten der anderen (z.B. Tischmanieren, erwartete Verhaltensweisen)

Recht: erlassene und allgemeingültige Vorschriften mit Zwangscharakter (Rechtsnormen)

Moral und **Sitte** haben an Wert verloren, Bevölkerungswachstum, Technik und zunehmende pol. u. wirt. Verflechtungen machen das Zusammenleben komplizierter -> zusätzliche Regelungen sollen das regeln!

1.2 Grundprinzip jeder Demokratie / Gesetzgebung:

- Gewaltentrennung
 - **Legislative:** gesetzgebende
 - **Exekutive:** ausführende
 - **Judikative:** richtende
- Respektierung der Menschenrechte
- Beachtung des Legalitätsprinzips
(kein staatliches Handeln ohne gesetzliche Ermächtigung)

1.2.1 Rechtsordnung

Rechtsordnung = Gesamtheit aller erzwingbaren Normen einer Gesellschaft, welche in einem rechtsstaatlichen Verfahren erlassen wurden.

Die Rechtsordnung ist in zwei Hauptgruppen aufgeteilt:

1. **Öffentliche Recht** (zwischen übergeordnetem Staat und dem einzelnen Mitglied)
 - > Staat ist an das Legalitätsprinzip gebunden, es ist nicht verhandelbar
 - Staatsrecht Verfassungsrecht (vom Bund und das der 26 Kantone), Grundgesetz
 - Verwaltungsrecht regelt Rechtsbeziehung zwischen Staat (Exekutive) – Bürger
 - Prozessrecht bestimmt den Verfahrensverlauf vor der Judikative (Zivil-, Verwaltungs- Strafprozess)
 - Strafrecht legt Strafrahmen und Bedingung der Strafbarkeit fest (Bundesrecht – StGB)
 - Schuldbetreibungs- und Konkursrecht (SchKG) regelt Verfahren zur Eintreibung von ausst. Geldforderungen
 - Betreibung auf Pfändung, auf Pfandverwertung sowie auf Konkurs
 - Kirchenrecht regelt Verhältnis Kirche – Staat, sowie zu Gemeindemitgliedern (Kirchensteuer..)
 - Völkerrecht regelt Verhältnis der verschiedenen Staaten untereinander (Staatsvertragsrecht)
2. **Privat / Zivilrecht** (regelt Rechtsbeziehung zwischen einzelnen, gleichgestellten Bürgern (Bürger <-> Bürger))

Die wichtigsten allgemeinen Rechtsgrundsätze des Privatrechts sind in den ersten 10 Artikel des ZGB enthalten. Die so genannten Einleitungsartikel.

Privatautonomie: Dem einzelnen in der Gestaltung ihrer gegenseitigen rechtlichen Kontakte einen möglichst grossen Freiraum lassen

Zwingende Normen: Vorschriften können durch Privatvereinbarungen nicht abgeändert werden.
Zwingende Gültigkeit zwischen Parteien.

Dispositive Normen: Können durch individuelle Vereinbarungen geändert werden.

1. ZGB

- a. Personenrecht **Art. 11 – 89bis**
- b. Familienrecht **Art. 90 – 456**
- c. Erbrecht **Art. 457 – 640**
- d. Sachenrecht **Art. 641 – 977**

2. OR – Obligationenrecht

- a. Allgemeine Bestimmungen über die Obligation **OR 1 – 183**
- b. Die einzelnen Vertragsverhältnisse **OR 184 – 551**
- c. Die Handlungsgesellschaften und die Genossenschaften **OR 552 – 926**

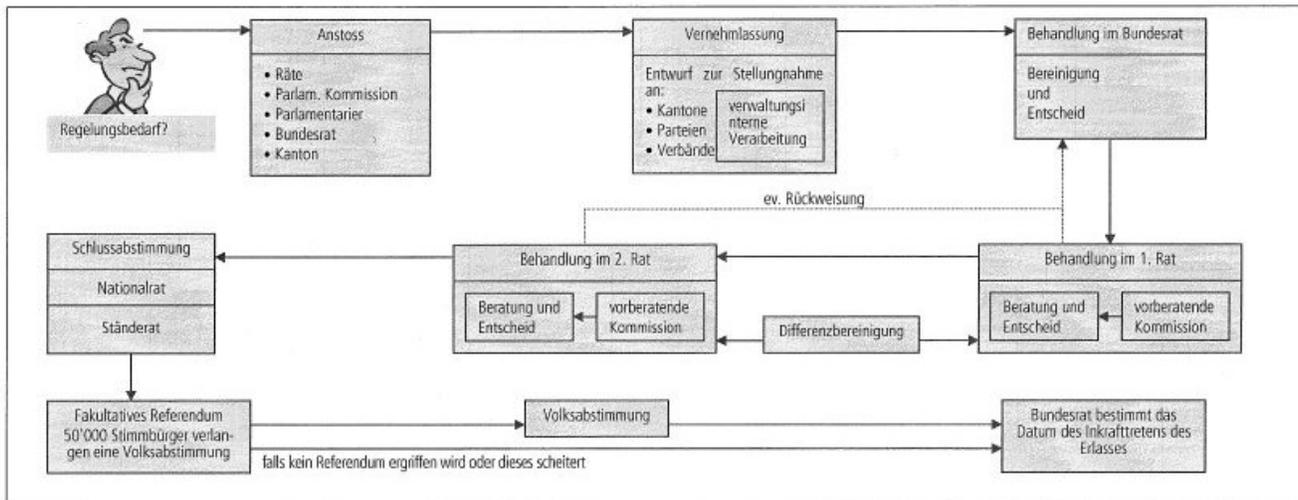
- d. Handelsregister, Geschäftsfirmer und kaufmännische Buchführung **OR 927 – 964**
- e. Die Wertpapiere **OR 965 – 1186**
- 3. Urheberrecht
- 4. Markenrecht
- 5. Patentrecht
- 6. Muster- und Modellrecht
- 7. Kartellrecht
- 8. Unerlaubter Wettbewerb
- 9. Produkthaftungspflicht
- 10. Datenschutzgesetz

1.2.2 Rechtsquellen

(= für den Richter verbindliche Grössen):

- **Geschriebenes Recht ZGB 1**
- **Ungeschriebenes Recht**
 - **Gewohnheitsrecht ZGB 1**
Von der gesamtschweizerischen Allgemeinheit als richtig betrachtet und respektiert werden, dazu zählen aber nicht die Handelbräuche und Usancen (Geschäftssitten, nur bestimmter Verkehrs-, Personen- oder Ortskreises)
 - **Richterliche Rechtsfindung ZGB 1**
Wenn der Richter aufgefordert ist, eine eigene Lösung zu entwickeln, hat dabei der bewährten Lehre und Überlieferung zu folgen
 - **Richterliches Ermessen ZGB 4**
Ermessensspielräume für den Richter offen gelassen, Beurteilung nach Gutdünken **OR 42II, OR 54**
 - **Sonderfall: Gerichtliche Praxis**
Gefällte Urteile bei gleicher Sachlage dienen oftmals als Anhaltspunkte, diese sind aber nicht verbindlich, nur mögliche Entscheidungsvarianten. Richter kann sich „freiwillig“ an früheren Entscheidungen (v.a. des Bundesgerichts) orientieren.

1.2.3 Gesetzgebungsverfahren im Bund:



5. Abbildung: Ordentliches Gesetzgebungsverfahren im Bund

1.3 Die Obligation OR 1- 552

1.3.1 Allgemein - Charakteristik

Obligation: Forderung, Verpflichtung oder Schuld (z.B. Geld, Sache, Arbeit, Recht, Unterlassungen, Duldungen), aus Entstehung, Erfüllung oder Aufhebung von Verträgen ZGB7
 Es gilt der Grundsatz der Privatautonomie: Es darf alles vereinbart werden OR 19
Zwingend/Dispositiv: Durch Parteiabreden (nicht) veränderbar

Obligation entsteht aus:		
Vertrag OR 1 – 40	Unerlaubter Handlung OR 41 – 61	Ungerechtfertigter Bereicherung OR 62 - 67

1.3.2 Aus Vertrag OR 1 – 551

- Gegenseitige übereinstimmende Willensäußerung zweier oder mehrerer Personen. Sie entsteht mit Wissen und Willen der beteiligten Personen.
- OR 1 – 183 Allgemeine Verträge
 OR 184 – 551 Spezielle Verträge (Schuldner – Gläubiger, Sache, Geld)
- Innominatskontrakte** → Sind nicht im OR zu finden (z.B. Leasing, Lizenz, etc.)
 - Falsch betitelt Verträge** → Es gelten die Regeln der eigentlichen Vertragsart, auch bei falscher Bezeichnung und Wortwahl OR 18

1.3.3 Aus ungerechtfertigter Bereicherung OR 62 – 67

Wer in ungerechtfertigter Weise aus dem Vermögen eines anderen bereichert worden ist, hat die Bereicherung zurückzuerstatten OR 62 (Bereicherter – Geschädigter, Rückzahlung)
 -> z.B.: Einzahlung auf ein falsches Konto, doppelte Bezahlung, Bezahlung eines bereits annullierten Vertrages

3 Fälle von Entstehung einer ungerechtfertigter Bereicherung OR 62 II		
Ohne gültigen Grund	Hinblick auf künftigen Grund	Grund, der nachträglich wieder entfällt
Zahlung an eine falsche Person Doppelt bezahlte Rechnung	Schenkung an Verlobten, später keine Heirat	Bezahlte Reise fällt wegen Naturkatastrophe aus
In allen Fällen muss die Bereicherung zurückbezahlt werden		

Ausnahmen (Rückzahlung ausgeschlossen -> OR 63:

- Gutgläubige Bereicherung OR 64**
Wusste nicht, dass die Bereicherung ihm zusteht -> zum Zeitpunkt der Rückforderung, muss nur noch vorhandene Bereicherung zurückzahlen.
- Freiwillige Zahlung einer Nichtschuld** im vollen Bewusstsein OR 63I
- Begleichung einer verjährten Rechnung OR 63II
- Wenn die Gegenleistung rechts- oder sittenwidrig ist OR 66

Verjährung OR 67:

- 1 Jahr ab Kenntnis** des Rückforderungsanspruches
- 10 Jahre nach entstehen des Rückzahlungsanspruch

1.3.4 Aus unerlaubter Handlung OR 41 – 61

Person fügt einer anderen einen Schaden zu (Schadenszuführung) -> Haftpflicht
 Schuldner – Geschädigter, Schadensersatz
 Siehe mehr dazu in Kapitel 2

2 Die unerlaubte Handlung OR 41 - 61

Einführung

Obligation: Verpflichtung oder Schuld (z.B. Geld, Sache, Arbeit, Recht, Unterlassungen, Duldungen).

Eine solche Verpflichtung kann im Wesentlichen aus 3 Gründen entstanden sein:

1. Vertrag: Allg. Verträge **OR 1 – 183**, Spezielle Verträge **OR 184 – 551**
2. Unerlaubte Handlung (=Schadenszuführung, **OR 41 – 61**)
3. Ungerechtfertigte Bereicherung **OR 62 – 67**

Allround Artikel: **OR 41** – Verschuldenshaftung

2.1 Die Verschiedenen Haftungsarten

Die Obligation aus unerlaubter Handlung unterscheidet sich in zwei verschiedene Haftungstypen:

Obligation aus unerlaubter Handlung OR 41 - 61		
Verschuldungshaftung OR 41	Kausalhaftung – auch ohne Zutun des Angeklagten	
Voraussetzung kumulativ:	Milde Kausalhaftung	Gefährdungshaftung
Schaden Adäquater Kausalzusammenhang Widerrechtlichkeit Verschulden	Haftung des: Geschäftsherrn OR 55 Tierhalters OR 56 Werkeigentümer OR 58 Familienhauptes ZGB 333 Grundeigentümers ZGB 679	Haftung des: Motorfahreughalters SVG 58 Luftfahreughalters LFG 64-74 für Bahnbetriebe EHG 1 für Kernenergie KGH 3-10 etc.

Kausalhaftung: Es braucht kein Verschulden als Haftungs-Voraussetzung

Mild = i.d.R. Sorgfaltbefreiungsbeweis möglich

2.2 Die Verschuldungshaftung OR 41

Die Beweislast liegt gemäss **ZGB 8** ausschliesslich beim Geschädigten. Der Geschädigte kann sich nicht bereichern.

Es wird nur in Höhe des Schadens ersetzt – normalerweise Geld – Ausnahme Realersatz (Wiederherstellung urspr. Zustand)

Folgende vier Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein:

2.2.1 Schaden

- **Personenschaden**
 - **Körperverletzung OR 46**
 - Ersatz von Heilungskosten, Arbeitsausfall, bleibende Arbeitsunfähigkeit (z.B. Invalidität),
 - Schwere Körperverletzung: evtl. Genugtuungssumme **OR 47, 49**
 - **Tötung OR 45**
 - Versorgerschaden bei Tötung **OR 45,III**, Beerdigungskosten **OR 45,I**
 - evtl. Genugtuungssumme **OR 47, 49**
- **Sachschaden**
 - Beschädigung bzw. Zerstörung einer Sache (Haus, Auto,...)
 - Reparaturkosten plus Minderwert
 - Wiederbeschaffungswert (gegen Herausgabe der beschädigten Sache)
 - event. auch Kosten für ein Mietauto (10 Tage ab Reparaturstart)
- **Reiner Vermögensschaden**
 - Vermögens- oder Einkommenseinbusse, z.B. Anwalt verpasst Frist und Klient verliert sein Recht. -> Schadensersatzpflicht bei widerrechtlichem Verhalten.
- **Genugtuung**
 - Bei Tötung oder schwerer Körperverletzung (**OR 47 + 49** symbolisch)
z.B. Schmälerung des Lebensgenusses, Verminderung der Lebensfreude.

2.2.2 Adäquater Kausalzusammenhang

- **Logische Verbindung zwischen Handlung des Schädigers und des entstandenen Schaden**
- **„nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge und der allgemeinen Lebenserfahrung“**

Unterbrechungsgründe:

- Größtes Selbstverschulden, z.B. Selbstmörder wirft sich vor das Auto
- Größtes Drittverschulden
- Unvorhersehbare und unvermeidbare höhere Gewalt

2.2.3 Widerrechtlichkeit der Schädigung

Widerrechtlichkeit -> dass gegen eine zwingende Norm unserer Rechtsordnung verstossen wurde – Kein Rechtfertigungsgrund!!
Beeinträchtigung von Gesundheit, Leben oder Vermögen!

Rechtfertigungsgründe:

- Notwehr: Abwehr eines Angreifers mit Verletzungen **OR 51,I**
- Notstand: Eingriff in fremde Sachen, um drohenden Schaden abzuwehren **OR 52,II**
- Einwilligung des Verletzten, z.B. Sportverletzung **OR 44**
- Ausübung öffentlicher Gewalt: Staatliche Hoheitsmacht greift in geschütztes Rechtsgut ein **OR 61**
- Selbsthilfe **OR 52,III**

2.2.4 Das Verschulden

Typisch für OR 41: Schädiger muss sein Handlung schuldhaft begannen haben. D.h. ein vernünftiger Mensch hätte in der konkreten Situation anders gehandelt.

Zwei Arten von Verschulden:

- **Vorsatz (Absicht):** Einbrecher schlägt wissentlich die Scheibe ein, mit dem Ziel, ins Gebäude zu steigen
- **Fahrlässigkeit (= Un sorgfalt):** objektiv betrachtet, als Missachtung der Pflicht (leicht, mittel, grob)

Nicht haftbar sind:

- Urteilsunfähige **ZGB 16/19**
- Vorübergehend Urteilsunfähige ohne Eigenverschulden **OR 54**

Schuldhaft kann nur handeln, wer in der Lage ist die Folgen seine Handelns einigermaßen einzuschätzen.

2.3 Kausalhaftung -> Milde Kausalhaftung **OR 55**

Bei den folgenden Kausalhaftungen müssen sich die ersten drei Punkte immer mit der Verschuldungshaftung OR 41 decken (schuldige oder nicht), d.h. der Geschädigte muss:

1. den **Schaden** **2.2.1**
2. den **adäquaten Kausalzusammenhang** (zwischen der Handlung der Person und dem Schaden) **2.2.2**
3. die **Widerrechtlichkeit** der Handlung **2.2.3**

nachweisen. Zu dem müssen je nach Haftung die spezifischen Punkte erfüllt sein.

2.3.1 Haftung des Geschäftsherren **OR 55**

Verursacht eine Hilfsperson bei einem Dritten einen Schaden (nicht Vertragspartei ist, **OR 101**), so haftet der Geschäftsherr. Es müssen zusätzlich zum **OR 41** folgende Voraussetzungen gegeben sein:

4. der **Handelnde war Hilfsperson** des Geschäftsherrn (muss Untergeordnet sein, z.B. Arbeitgeber-Arbeitnehmer-Verhältnis) → **Geschäftsherr haftet**
5. Schaden entstand **bei der Verrichtung einer dienstlichen Tätigkeit** (bei keinem Zusammenhang mit der zu erbringenden Tätigkeit muss der Geschäftsherr nicht haften)

Möglichkeit sich der Haftung zu befreien **1. oder 2.:**

1. Sorgfaltsbeweis: Auswahl, Unterweisung und Überwachung der Hilfsperson (Kumulativ Erfüllt)
2. Entlastungsbeweis: Höhere Gewalt, größtes Selbstverschulden

2.3.2 Haftung des Tierhalters OR 56

Folgende Bedingungen müssen zusätzlich zu den ersten dreien erfüllt sein (schuldig oder nicht):

4. Haftpflichtiger muss **Halter des Tieres** sein
5. Schädigende **Verhalten des Tieres war „tiergemäß“** (handelte aus eigenem Antrieb). Bei Abrichtung bzw. folgen auf menschlichen Befehl, haftet nicht der Halter sondern der Befehlsgeber.

Möglichkeit sich der Haftung zu befreien 1. oder 2.:

1. Sorgfaltsbeweis: Tierhalter hat im konkreten Fall richtig beaufsichtigt und verwahrt.
2. Entlastungsbeweis: Höhere Gewalt, größtes Selbstverschulden

2.3.3 Haftung des Familienoberhauptes ZGB 333

Folgende Bedingungen müssen zusätzlich zu den ersten dreien erfüllt sein (schuldig oder nicht):

4. Der Schädigende muss **unmündig** oder **entmündigt, geistesschwach** oder **geisteskrank** sein.
5. **Haftpflichtiger muss Inhaber der Hausgewalt sein:** z.B. Eltern, Chefarzt, Internatsleiter, die betreffende Person muss unter einer „häuslichen Autorität“ stehen.

Möglichkeit sich der Haftung zu befreien 1. oder 2.:

1. Sorgfaltsbeweis: Alle Maßnahmen zur richtigen Beaufsichtigung getroffen
2. Entlastungsbeweis: Höhere Gewalt, größtes Selbstverschulden

Entlastung nur durch Sorgfaltsbeweis: Beweis genügender Aufsicht.

2.3.4 Haftung des Werkeigentümers OR 58

Bedingungen müssen zusätzlich zu den ersten dreien erfüllt sein (schuldig oder nicht):

4. Werk muss Schaden verursacht haben (Werk = direkt oder indirekt fest mit dem Boden verbunden und mit Menschenhand künstlich hergestellt oder angeordnet)
5. **Haftpflichtiger ist Eigentümer** des Werkes
6. **Werk war mangelhaft:** falsch angelegt, falsch hergestellt, oder mangelhaft unterhalten-> Benutzung muss gefahrlos möglich sein.

Keine Befreiung der Haftung, nur **Regress** auf Verantwortlichen des Mangels (Hersteller, Betreiber)

2.3.5 Haftung des Grundeigentümers ZGB 679

Wenn durch Eigentumsausübung die Nachbarn geschädigt werden. Bedingungen müssen zusätzlich zu den ersten dreien erfüllt sein (schuldig oder nicht):

4. **Überschreitung des Grundeigentumsrecht** (Nachbarschaftsrecht: **ZGB 684, 685I, 689I und III**). Überschreitung der Eigentümerbefugnisse: Übermäßige Immission von der Grundstücksnutzung (Lärm, Rauch, Gestank, etc.)

Keine Befreiung der Haftung.

2.4 Gefährdungshaftung = Scharfe Kausalhaftung

Haftender ist immer schuldig:

Motorfahrzeug	SVG 58	Halter
Luftfahrzeug	LFG 64 – 74	Halter
Bahnbetrieb	EHG 1	Betreiber
Kernenergie	KHG 3 – 10	Betreiber, Bund
Schiff		Betreiber
Elektrizität		Betreiber
Jagd		Schütze
Millitär		Bund

3 Der Vertrag

3.1 Allgemeines

Vertrag = Gegenseitige übereinstimmende Willenserklärung zweier Handlungsfähiger Personen OR I

Vertrauensprinzip: Erklärung darf und muss vom Empfänger so verstanden werden, wie sie ein vernünftiger und korrekter Mensch verstehen darf und muss!

Allgemeinen Teil: **OR 1 – 183**

Besonderen Teil: **OR 184 – 551** Besondere Vertragsarten

Ein Vertrag begründet in aller Regel mindestens zwei Obligationen, die einen gegenseitigen Leistungsaustausch zum Inhalt haben.

3.2 Voraussetzungen des Vertragsabschlusses

Damit ein Vertrag gültig entsteht, braucht es folgende Voraussetzungen:

1.) Vertragsfähigkeit	2.) Vertragsform	3.) Vertragsinhalt	4.) Vertragsabschluss
-----------------------	------------------	--------------------	-----------------------

3.2.1 Vertragsfähigkeit

Wer handlungsfähig ist, hat die Fähigkeit, durch seine Handlungen Rechte und Pflichten zu begründen **ZGB 11**

Rechtsfähig ist jedermann ZGB 1

Handlungsfähigkeit ZGB 13

Recht zum Vertragsabschluss ZGB 11

Urteilsfähigkeit **ZGB 16** + Mündigkeit **ZGB 14**

Urteilsfähig ZGB 16	Mündigkeit ZGB 14
<ul style="list-style-type: none"> Fähigkeit, Auswirkungen seiner Handlungen einzuschätzen (situativ) Ausnahmen: Kind / Geisteskrank/ -schwach, Trinker, Dögeler Ausnahme: Unerlaubte Handlung OR 54 	<ul style="list-style-type: none"> 18. Lebensjahr vollendet Nicht unter Vormundschaft Urteilsfähige Unmündige (Jugendl.) mit Zustimmung gesetzlicher Vertreter ZGB 19 <ul style="list-style-type: none"> Werden aus unerlaubten Handlungen schadensersatzpflichtig (deliktsfähig)
Beschränkte Handlungsfähigkeit: Haftbar bis 3 Nettolöhne	

3.2.1.1 Die Stellvertretung **OR 32ff**

Drittpersonen kann grundsätzlich nur rechtsgültig verpflichtet werden, wenn er zum Vertragsabschluss in fremden Namen bevollmächtigt ist -> Vertretungsverhältnis

Indirekte Vertretung

Handelt der Vertreter im Willen des Vertretenen in eigenem Namen auf Rechnung des Vertretenen (auf fremde Rechnung), liegt indirekte Vertretung vor. -> Handelt in eigenem Namen auf fremde Rechnung!

Direkte Vertretung

Handelt der Vertreter im Willen und im Namen des Vertretenen (d.h. fremden Namen) liegt direkte Stellvertretung vor. -> Handelt in fremden Namen

Kaufmännische Stellvertretung **OR 455ff**

Handlungsbevollmächtigter i.V Prokurist Mgl. Verwaltungsrat, Direktor, Geschäftsführer	Berechtigung sog. Alltäglichen Verträge zu schliessen, Kein Eintrag ins HR Berechtigung auch seltene Geschäfte zu schliessen, kein Grundstücksverkauf –belastung Uneingeschränkte Berechtigungen
---	--

Im HR eingetragene Vollmacht kein durch eine zweite unterschreibsberechtigte Person (Kollektivunterschrift) oder wenn der Vertrag Angelegenheiten im Zusammenhang mit einer bestimmten Niederlassung regelt (Filialunterschrift)

3.2.2 Die Vertragsform

3.2.2.1 Grundsatz der Formfreiheit

Für bestimmte Verträge wird eine Form vorgeschrieben, ansonsten gilt die Formfreiheit **OR 11**
(Vertrag mündlich, schriftlich, Handschlag)
Aus Beweisgründen wird die schriftliche Form immer empfohlen.

3.2.2.2 Formvorschriften

Gründe:

Schutz der Vertragsschließenden vor übereilten Handlungen

Rechtssicherheit

Grundlage für die Führung öffentlicher Register

Information für Dritte

1. Einfache Schriftlichkeit -> Eigenständige Unterschrift des sich verpflichteten Vertragspartners
(Zession **OR 165**, Konkurrenzverbot **OR 340**, Aufhebung des Erbvertrags **ZGB 315**, Kündigung Mieter...)
2. Qualifizierte Schriftlichkeit -> Mindestinhalt, teilweise selber geschrieben.
(Abzahlungsvertrag **OR 226a**, Lehrvertrag **OR 334a**, Bürgschaft **OR 493 II**)
3. Öffentliche Beurkundung -> Von Urkundsperson (Notar) geschrieben und in Anwesenheit der Parteien unterschrieben
(Grundstückkauf **OR 216**, Gründung einer AG **OR 629**, Ehe- und Erbverträge)
4. Eintrag ins staatliche Register
(Grundstückkauf, Eigentumsvorbehalt **ZGB 715**, Gründung einer AG oder GmbH)

Fax / E-Mail: formfreie Verträge

Digitale Signaturen: Identifizierungs- und Authentifizierungsmittel, basieren auf sog. Public-Key-System

3.2.3 Der Vertragsinhalt **OR 19/20**

Privatautonomie -> Inhaltsfreiheit **OR 19**

Ausnahmen -> **OR 20**: Versprochene Leistungen dürfen nicht:

- unmöglich,
- widerrechtlich oder
- unsittlich ein.

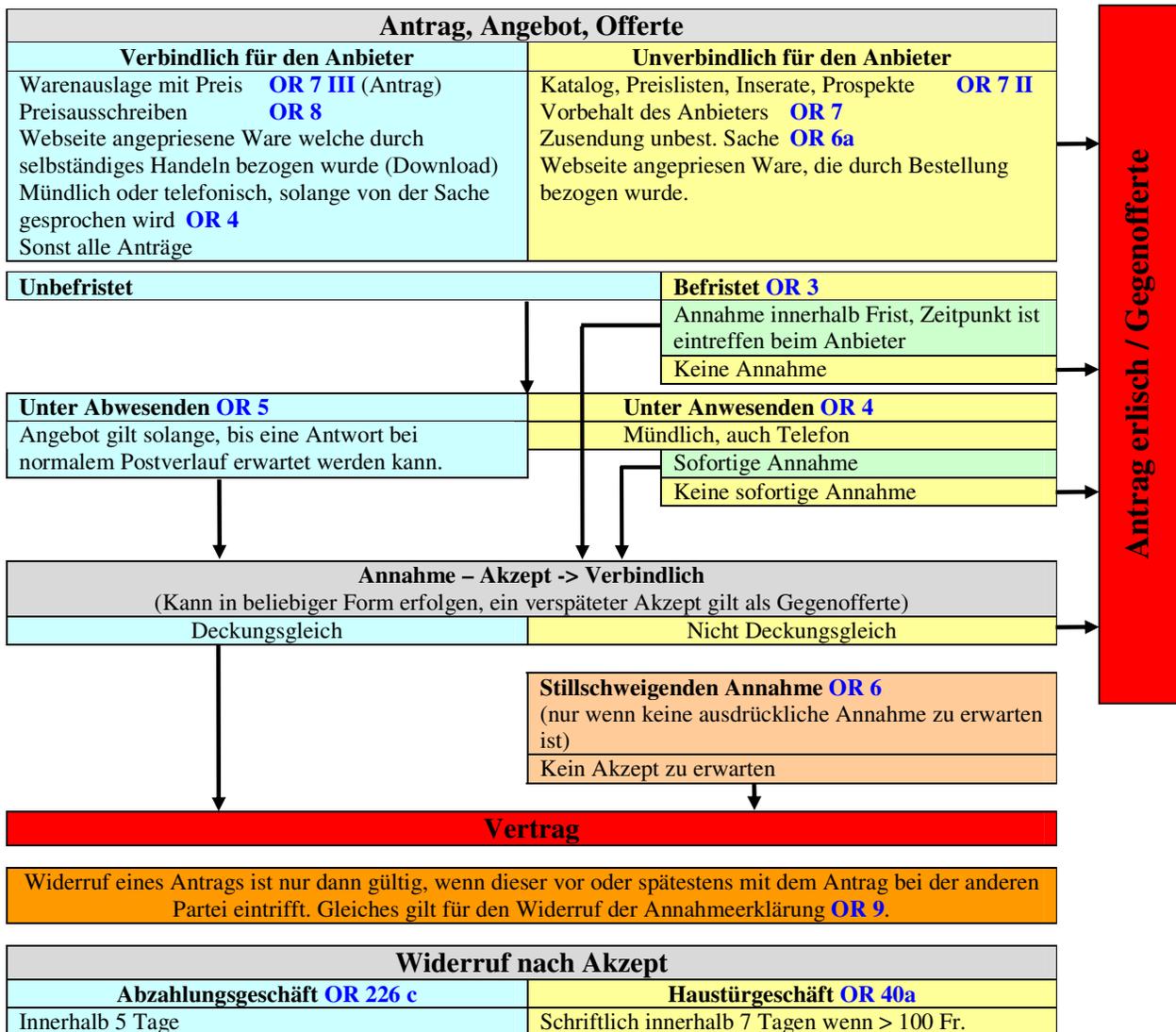
Verstoss -> Vertrag ist nichtig! Auch nur teilweise -> **OR 20 II**

Vertrag ist nichtig: wenn er unmöglichen oder widerrechtlichen Inhalt hat oder unsittlich ist

Vertrag ist anfechtbar: bei Willenmangel (Furchterregung, Drohung, Täuschung, Übervorteilung)

3.2.4 Vertragsabschluss

Gegenseitige übereinstimmende Willenserklärung zweier handlungsfähiger Personen **OR 1**



Ca. Preise heisst juristisch +/- 10%

3.2.5 Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

Wann werden sie Bestandteil des Vertrags?

- Schriftliche Übernahme: Durch Unterschrift auf ABGs oder unterhalb eines Verweises auf ABGs
- Stillschweigende Übernahme: Bei geschäftserfahrenen Parteien
- „Indirekte Übernahme“: Wenn der Kunde sich Kenntnis verschaffen hätte können (z.B.: Aushang)

Teildissens: Beide Parteien wollen ihre eigenen AGBs durchsetzen => AGB werden durch das Gesetz ersetzt.

Unklarheiten: Unklare Regelungen gehen zu Lasten des AGB-Erstellers

Ungewöhnlichkeitsregel: AGB nicht bindend, wenn diese ungewöhnliche Regelungen enthalten

Spez. Abmachungen: Haben Vorrang vor den AGBs. Motto: „Individuelles geht Allgemeinem vor“

AGBs sind nur im Rahmen des Zulässigen gültig, sie dürfen nicht gegen die Rechtsordnung verstossen, keinen unmöglichen, rechtswidrigen oder unsittlichen Inhalt aufweisen.

3.3 Möglichkeiten der Vertragsanfechtung

Bei einem Willensmangel (die gegenseitige Willensäußerung entsprach nicht dem wirklichen Willen einer Partei) kann die benachteiligte Partei den Vertrag innerhalb der gesetzlichen Frist anfechten.

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. Wesentlicher Irrtum OR 23 f.

- Erklärungs- oder Äusserungsirrtum OR 23, OR 24 Ziffer 1 – 3
 - Anderer Vertrag als gedacht OR 24 I Ziff. 1
 - Willen auf andere Person/Sache gerichtete OR 24 I Ziff. 2
 - Irrtum über Umfang von Leistungen und Gegenleistungen OR 24 I Ziff. 3
- Motiv- oder Grundlagenirrtum
 - Man stellt sich was vor, was mit der Wirklichkeit nicht übereinstimmt
 - Fehler in der Willensbildung, Grundlage des Vertrags ist falsch OR 24 I Ziff. 4
- Anfechtung innerhalb 1 Jahr seit Vertragsabschluss -> Vertrag nichtig

Irrtum nach OR 24:

Wesentlich (OR 24 I Ziff 1 – 4) : Vertrag kann angefochten werden
Unwesentlich (OR 24 II) : Vertrag ist nicht anfechtbar
Rechnungsfehler (OR 24 III) : Fehler kann behoben werden

3. Absichtliche Täuschung (Betrug) OR 28

- Wenn die Willensäußerung auf unlautere Weise beeinflusst und bei Vertragsabschluss ausgenützt wurde.
- Vertragsparteien haben Aufklärungspflicht, wenn:
 - Das Wissen etwas Grundlegendes ist
 - Das Wissen nicht ohne grösseren Aufwand erkennbar ist
- Anfechtung innerhalb 1 Jahr seit Vertragsabschluss -> Vertrag nichtig

4. Furchterregung (Drohung) OR 29 ff.

- Willensbildung wurde durch Androhung von Nachteilen beeinflusst
- Anfechtung innerhalb 1 Jahr nach Wegfall der Drohung -> Vertrag nichtig

5. Anfechtungserklärung OR 31

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

6. Annullierung nach Gesetz

- Haustürgeschäft / auf Öffentlichen Grund / private am Arbeitsplatz
 - Innerhalb von 7 Tagen, schriftlich wenn > 100 Sfr
 - Gilt nicht für Messen, Ausstellungen
- Abzahlungsverträge
 - Innert 5 Tagen schriftlich

3.4 Vertragserfüllung

3.4.1 Was? - Gegenstand der Erfüllung OR 69 f

- Gegenstand ist die versprochene Leistung im versprochenen Umfang und vereinbarter Qualität
- Beweispflicht liegt beim Schuldner

3.4.2 Wo? -. Ort der Erfüllung OR 74

- Geldschulden OR 74 I Wohnort des Gläubiger (Geldschulden sind Bringschulden)
- Gattungssache OR 74 III Wohnort/Geschäftsort des Schuldner (Gattungsschulden sind Holschulden)
Gattungssache = nur nach dem Typ bestimmt, z.B.: Massenware

- Speziessache OR 74 II Erfüllungsort ist der Ort, wo sich die Sache bei Vertragsabschluss befindet (Holschuld am Lageort der Sache)
Speziessache = genau dieses Teil, z.B.: Occasion Auto
- Falls Ablieferungsort anders als Erfüllungsort: Transportkosten trägt der Käufer OR 189

3.4.3 Wann? - Zeitpunkt der Erfüllung OR 75 ff

- 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 OR 77

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 Wochen	Gleicher Tag x Monate später
Vertag am 31.11. mit Frist von 3 Wochen	28.02. (letzter Tag des Monats)
Halber Monat	15 Tage

Erfüllung

Vor Ablauf der Frist OR 77 Ziff. 3 III

Zu Gewöhnlichen Geschäftszeiten OR 79

Neue Frist beginnt am ersten Tag nach Ablauf der alten Frist OR 80

Zu beachten ist, dass die Erfüllung eines Vertrags nur solange verlangt werden kann, als die Schuld nicht durch Verjährung untergegangen ist => OR 12 ff

3.4.4 Verjährung OR 127 ff

- Erfüllung nur solange nicht verjährt
- Allgemeine Verjährungsfrist nach 10 Jahre
- In Ausnahmefällen nach 5 Jahren
- Unerlaubte Handlung nach 1 Jahr

3.5 Störungen bei der Vertragserfüllung

Störungen bei der Vertragserfüllung

Annahmeverzug OR 91 ff.

Schlecht-/Nichterfüllung OR 97 ff.

Leistungsverzug OR 102 ff.

3.5.1 Annahme- oder Gläubigerverzug OR 91 ff.

Gläubiger verweigert oder ist nicht bereit bzw. vorbereitet. Schuldner kann sich befreien durch:

1. **Recht zur Hinterlegung der Sache oder des Geldes OR 92**
Hinterlegung bei einem Dritten oder Amtsstelle auf Kosten und Gefahr des Gläubigers
2. **Selbsthilfeverkauf OR 93**
Falls Hinterlegung nicht möglich, kann nach Androhung und richterlicher Bewilligung, öffentlich verkauft und der Erlös hinterlegt werden.
3. **Rücktritt vom Vertrag OR 95** (bei Dienstleistungen)
Weder Hinterlegung noch Verkauf möglich -> Rücktritt vom Vertrag

3.5.2 Nichterfüllung des Schuldners OR 97 ff.

Grundsätzlich: Pflicht, einen Vertrag vereinbarungsgemäß zu erfüllen (DISPOSITIV)

- Wenn der Schuldner **aufgrund von Unmöglichkeit** seinen Leistungen nicht mehr nachkommen kann und dafür verantwortlich ist:
→ Schadensersatz = Positives Vertragsinteresse
- Der Schuldner **haftet auch für seine Hilfspersonen OR 101** (strenger als Haftung des Geschäftsherren **OR 55**).
- Wenn **Leistungen noch möglich ist**, kann: - Ersatzvornahme nach **OR 98** verlangt werden
- Betreibung durchgesetzt werden (bei Geldschulden)
- Wenn der **Schuldner unschuldig** ist (z.B.: Höhere Gewalt)
→ Schuld erlischt und bereits geleistetes muss zurückgegeben werden **OR 119**

Schadensersatz: Differenz zwischen der Vermögenshöhe des Gläubigers ohne Erfüllung und der Höhe die das Vermögen bei vertragsgemäßer Erfüllung (hypothetisch) hätte (nur was sich in CHF ausdrücken lässt).

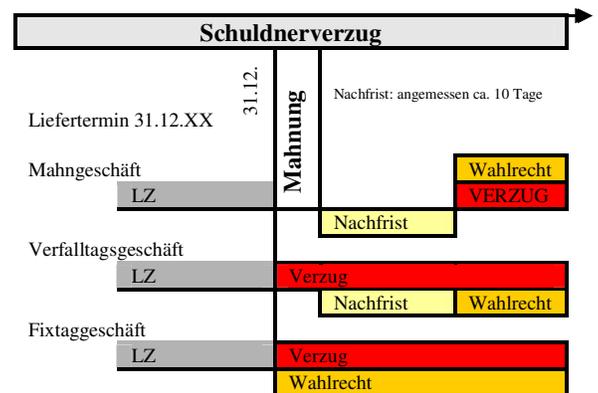
3.5.3 Verzug des Schuldner – Leistungsverzug OR 102 ff.

Schuldner hat die Leistung nicht zum vereinbarten Termin erbracht, obwohl die Leistung noch weiterhin möglich ist.

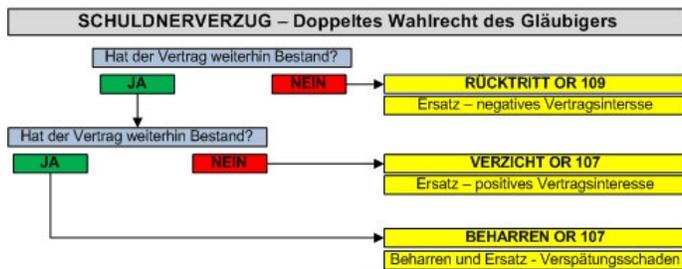
Falschliefung = Nichtlieferung (Lieferverzug)

Voraussetzungen des Verzugs:

- Fälligkeit der Forderung **OR 102 I**
- Mahnung und Nachfrist des Schuldners ca. 10 Tage **OR 102**
Grundsätzlich: Kein Verzug ohne Mahnung
 - Auf Nachfrist kann verzichtete werden wenn **OR 108**:
 - Das **Verhalten des Schuldners** zeigt, dass dies nichts bringt
 - Die **Leistung für den Gläubiger nutzlos** geworden ist
 - **Fixgeschäft** (siehe auch **OR 190**)
- Wirkung des Verzugs
 - Verspätungsschaden, zufälliges Unmöglichwerden der Erfüllung **OR 103**
 - Bei Geldschulden Verzugszinsen min 5% p.a. **OR 104**
 - Wahlrecht des Gläubigers **OR 107 ff.**
- Unmöglichkeit des Verzugs:
 - Fixtaggeschäft **OR 102 II / OR 190** (wenn 2x das Geschäftsvermögen betroffen ist)
 - Fixtaggeschäft: Verzug besteht auch ohne Mahnung



3.5.4 Wahlrecht des Gläubigers – sog. Doppeltes Wahlrecht OR 107 ff.:



- **Verzicht OR 107**
 - Schadensersatz, wie wenn der Vertrag korrekt erfüllt worden wäre – Positives Vertragsinteresse
 - Auch entgangener Gewinn und Schaden
- **Rücktritt OR 109**
 - Schadensersatz, wie wenn der Vertrag nie zustande gekommen wäre – **Negatives Vertragsinteresse**
 - Kein entgangener Gewinn
- **Beharren OR 107** (siehe auch **OR 190**)
 - Erfüllung wird verlangt, incl. Verspätungsschaden
 - Kein entgangener Gewinn

Negatives Vertragsinteresse:

Durch Schadensersatz muss der Schuldner der Gläubiger in seinem Vermögen so stellen, als wäre der Vertrag nie zustande gekommen.

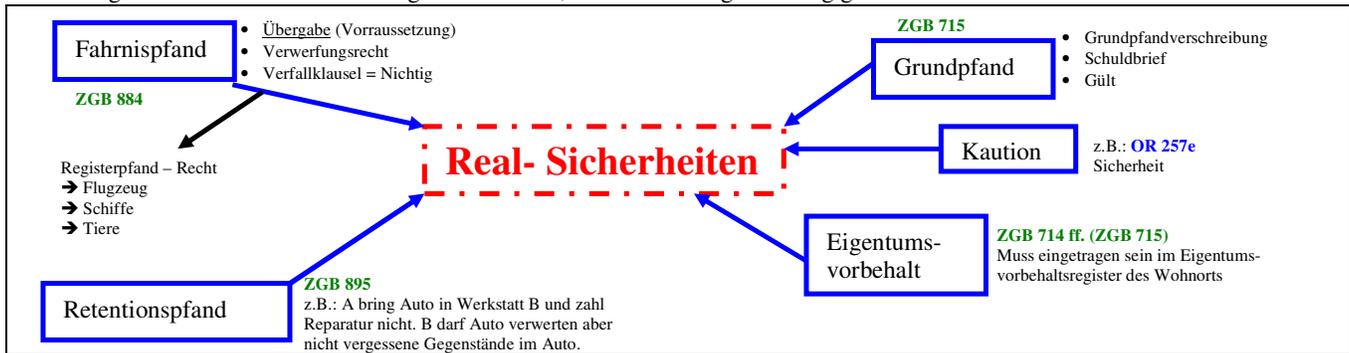
Positives Vertragsinteresse:

Durch Schadensersatz muss der Schuldner der Gläubiger in seinem Vermögen so stellen, als ob der Vertrag richtig erfüllt worden wäre.

Ausnahme: Wenn Fixgeschäft und 2x kaufmännischer Verkehr -> Immer **OR 190**

4 Sicherungsmittel

Sicherungsmittel = zusätzliche Vorbeugemassnahmen, die eine Vertragserfüllung gewährleisten sollen



Zwei Richtungen:

1. **Realsicherheit** – hier haftet zusätzlich eine Sache oder Summe (realer Wert)
2. **Personalsicherheit** – hier haftet zusätzlich eine Person mit ihrem Vermögen (personaler Wert)

4.1 Realsicherheiten

4.1.1 Kautions OR 257e

- Bestimmt Geldsumme wird als Sicherheit an einen neutralen Ort hinterlegt
- Zinserträge stehen dem Hinterleger zu (z.B.: Mieterkautions)

4.1.2 Fahrnispfand ZGB 884

- Beweglicher Gegenstand wird als Sicherungsmittel dem Gläubiger übergeben (besondere Gegenstände – Flugzeuge, Schiffe, Tiere- durch Eintrag ins Pfandregister -> Registerpfand). Bei Nichterfüllung kann der Gläubiger das Pfand verkaufen und mit dem Erlös seinen Schaden decken.
- Nicht erlaubt ist, dass das Pfand bei Nichtzahlung in den Besitz des Gläubigers übergeht (sog. Verfallpfand)

4.1.3 Grundpfand ZGB 793

- Nicht beweglicher Gegenstand (z.B.: Grundstück)
- Formschrift: öffentlich beurkundeten Pfandvertrag / 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)

4.1.4 Retentionsrecht (=Zurückbehaltungsrecht) ZGB 895

- Erlaubt dem Gläubiger Gegenstände (die auch einer betriebsrechtlichen Verwertung zugeführt werden können) und Wertpapiere des Schuldners zurück zu behalten
- Bei Nichterfüllung dürfen die Gegenstände verkauft werden (vergesse Sachen, z.B. im Auto müssen zurück gegeben werden)
- Speziell: Retentionsrecht des Vermieters von Geschäftsräumen OR 268 ff.

4.1.5 Eigentumsvorbehalt ZGB 715

- Nach ZGB 714 ff. geht das Eigentum bei Übergabe über zum Schuldner
- Sache kann nicht mehr zurück gegeben werden, nur durch Betreibung

- **Eigentumsvorbehalt:** => Eigentum geht erst bei Bezahlung über.
 - Muss spätestens bei der Übergabe vereinbart sein
 - Käufer hat bis zur vollständigen Bezahlung nur Besitzrecht => darf es solange nicht verkaufen
- **Abzahlungsverträge OR 226a** – schriftlich und Eintragung ins Eigentumsvorbehaltsregister
 - Sonst formlos und Eintragung ins Eigentumsvorbehaltsregister
 - Wenn Schuldner umzieht: Eintrag am neuen Wohnort des Schuldners auf Kosten den Antragsstellers

4.1.6 Haft- und Reuegeld OR 158

- **Haftgeld OR 158 I & II,**
Schuldner leistet bei Vertragsabschluss eine Anzahlung, die der Gläubiger bei Nichterfüllung behalten darf (vergleichbar mit vorausbezahlter Konventionalstrafe)
- **Reuegeld OR 158 III**
Schuldner hat das Recht vom Vertrag zurück zu treten, überlässt aber dabei dem Gläubiger den geleisteten Betrag. Gläubiger kann unter Bezahlung des doppelten vom Schuldner bezahlten Betrags, vom Vertrag zurück treten.

4.2 Personalsicherheit

4.2.1 Konventionalstrafe OR 160 ff.

- Strafe bei Nichteinhaltung einer bestimmten Vertragsschuld, unabhängig vom eventuell entstandenen Schaden.
- Muss auch bezahlt werden, wenn dem Gläubiger kein oder nur geringer Schaden entstanden ist
- Schaden höher als Konventionalstrafe => Gläubiger muss Schadenshöhe beweisen
- Ohne spez. Vereinbarung kann nur die Leistung oder die Konventionalstrafe eingefordert werden (=alternativ)

4.2.2 Zession (Gläubigerwechsel) OR 164

Zession = Eine Person tritt seine Stellung als Gläubiger an eine andere Person ab – Gläubigerwechsel.

Zedent = bisheriger (alter) Gläubiger

Zessionar = neuer Gläubiger

- Einfach Schriftlichkeit, Unterschrift des Zedenten genügt
- Einverständnis des Schuldners ist nicht nötig, aber eine Notifikation wird empfohlen
- Lohnzession ist verboten **OR 325**

4.2.3 Bürgschaft OR 492 ff.

Der Bürge steht für die Erfüllung der Schuld ein. Er steht nur dann ein, wenn den Schuldner die Hauptschuld trifft und haftet für Hauptschuld, Jahreszinsen sowie Betreuungskosten.

Wird ein Bürge vom Gläubiger in Anspruch genommen, so hat der Bürge Regressrecht auf den Schuldner!

Einfache Bürgschaft OR 495

Bürge erst belangbar, wenn gegen den Hauptschuldner Verlustscheine bestehen oder Konkurs eröffnet wurde.

Solidarische Bürgschaft OR 496

Bürge kann belangt werden, sobald Hauptschuldner in Zahlungsverzug ist und erfolglos gemahnt wurde.

- Formvorschriften des Gesetzes
 - **Höchstbetrag** muss im Vertrag stehen, bei Eheleuten schriftliche Zustimmung des Ehepartners **OR 493 II**
 - **Öffentliche Beurkundung:** natürliche Person verbürgt sich für Betrag > 2000,- SFr **OR 493 II**
 - **Qualifizierte Schriftlichkeit:** Betrag < 2000,- SFr, Bürgschaft muss eigenhändig geschrieben werden
 - Bei **Solidarbürgschaft** muss das Wort „solidarisch“ **eigenhändig geschrieben** sein
 - Sonst **einfache Schriftlichkeit** (z.B.: für jur. Personen, Gesellschaften)
 - **Bürgschaft endet**
 - wenn Hauptschuld endet (Akzessorietät)
 - Zeitablauf, falls bestimmte Zeit definiert wurde und Gläubiger nicht innert vier Wochen nach Fristablauf die fälligen Forderungen geltend macht **OR 510 III**
 - Nach 20 Jahren für natürliche Personen, Verlängerung um weitere 10 Jahre möglich **OR 509**
 - Eine Bürgschaft kann nicht gekündigt werden **OR 511**

5 Besonderes Vertragsrecht / Kaufvertrag

5.1 Verhältnis zwischen Besonderem und Allgemeinem Vertragsrecht

Das besondere Vertragsrecht kann ergänzend oder ersetzend zu den allgemeinen Bestimmungen gelten.

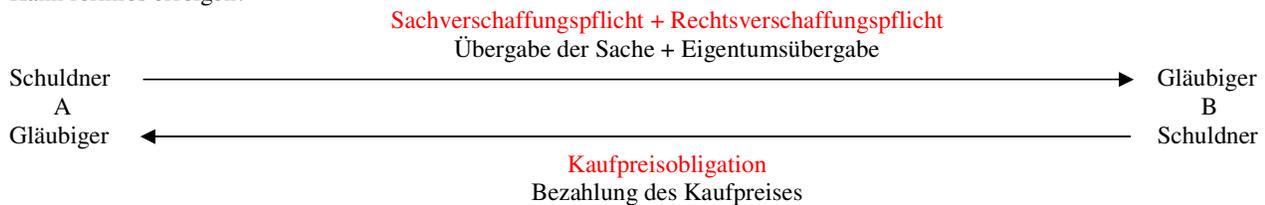
Grundsatz: Besonderes Vertragsrecht findet in Regel Anwendung vor dem allgemeinen Recht.

Standardverträge			
Veräußerungsverträge <ul style="list-style-type: none"> • Kaufvertrag • Tausch • Schenkung 	Verträge auf Arbeitsleistung <ul style="list-style-type: none"> • Arbeitsvertrag • Werkvertrag • Verlagsvertrag • Auftrag 	Gebrauchsüberlassung <ul style="list-style-type: none"> • Mietvertrag • Pachtvertrag • Gebrauchsleihevertrag • Darlehensvertrag 	Verwahrungs- und Sicherungsverträge <ul style="list-style-type: none"> • Hinterlegungsvertrag • Bürgschaftsvertrag • Pfandvertrag • Konventionalstrafe

5.2 Der Fahrnis – Kaufvertrag OR 184 – 215

5.2.1 Charakteristik

Kann formlos erfolgen!



Vertrauensprinzip: Erklärung darf oder muss vom Empfänger so verstanden werden, wie sie ein vernünftiger und korrekter Mensch verstehen darf und muss!

5.2.2 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 Vertragsverletzungen Schadenersatz **OR 191**

5.2.3 Pflichten des Käufers

- **Zahlung des Kaufpreises** **OR 211**, Zug um Zug **OR 213**
Auch bei zufälligem Untergang oder Verschlechterung der Kaufsache **OR 185** (Nutzen und Gefahr)
 - **Spezialware:** Ab Zeitpunkt Vertragsabschluss **OR 185 I**
 - **Gattungware:** Nach erfolgter Ausscheidung **OR 185 II**
 - **Versendete Gattungware:** Nach Abgabe zur Versendung
 - **Zahlungsverzug**, entgegen Verzugsfolgen **OR 102, 107**
 - Sofort Rücktritt Verkäufer ohne Frist – Neg. Vertragsinteresse **OR 214**
 - **Ausnahme: Differenztheorie** im kaufmännischen Verkehr **OR 215**
 - **Kreditkauf ZGB 714**
 - Kein Rücktrittsrecht des Verkäufers → Betreuung
- **Zahlung der Transportkosten**
 - Ausnahme: Frankolieferung → Verkäufer **OR 189 II**

Nutzen und Gefahr OR 185	
Speziesware Geht sofort nach Vertragsabschluss über	Gattungsware Platzkauf: Geht über nach erfolgter Ausscheidung der Ware auf den Käufer Distanzkauf: Geht über bei Abgabe zur Versendung

5.2.4 Gewährleistungspflichten des Verkäufers OR 192 ff.

Gewährleistungen des Verkäufers – Alles DISPOSITIV	
Rechtsgewährleistung OR 192 ff.	Sachgewährleistung OR 197 ff.

Rechtsgewährleistung OR 192 ff

Verkäufer haftet, falls ein Dritter Ausübung des Eigentums untersagt (z.B.: Diebstahl) oder einschränkt!

- Vollständige Entwehrung -> Vertrag wird aufgehoben OR 195. Rückerstattung von:
 - Kaufpreis samt Zinsen
 - Auslagen und Verwendung
 - allfällige Prozesskosten
 - den unmittelbar entstandenen Schäden OR 195
- unvollständige Entwehrung -> Vertrag nicht unbedingt aufgehoben OR 196
 - nur Schadensersatz für Eigentumseinschränkung

Sachgewährleistungen OR 197 ff

Verkäufer muss garantieren, dass die gekaufte Sache keine Mängel hat und das allgemein vorausgesetzten sowie die zugesicherten Eigenschaften vorhanden sind!

Verkäufer haftet, wenn:

- Mängel, welche die Gebrauchstauglichkeit oder den Wert erheblich mindern
- Zugesicherte Eigenschaften nicht vorhanden sind.

Ausnahme:

- Käufer kannte die Mängel OR 200 I
- Käufer hätte die Mängel bei Vertragsabschluss kennen müssen OR 200 II

Käufer muss, damit er die Gewährleistungsansprüche nicht verliert, folgende Obliegenheiten erfüllt haben OR 201:

- **Prüfung** der Sache bei Erhalt in angemessener Frist – schnellstmögliche Prüfung
- **Unverzügliche Mängelrüge** (2-3 Tage) mit Angabe der Mängel
 - **Versteckter Mängel:** Sofort nach auftauchen
- **Aufbewahrungspflicht** – Rücksendung nur auf verlangen des Verkäufers OR 204

Dreifaches Wahlrecht des Käufers (bei Mangel und Einhaltung der Obliegenheiten)

1. **Wandlung OR 205**
 - Aufhebung auf Vertragsanfang, Rückerstattung vom Kaufpreis incl. Zinsen, Aufwendungen und Ersatz für den entstandenen Schaden
 - Bei nebensächlichem Mangel kann der Richter die Wandlung verweigern und in Minderung umwandeln
2. **Minderung OR 205**
 - Herabsetzung des Kaufpreises um den Minderwert (Schätzung des Minderwertes bzw. der Werteinbusse)
3. **Ersatzlieferung OR 206**
 - Bei Gattungsware -> Ersatzlieferung

Oben genanntes ist dispositives Recht und kann durch individuelle Abmachungen erweitert, ersetzt, eingeschränkt oder aufgehoben werden.

Käufer hat kein Recht auf unentgeltliche Nachbesserung!

Schadensersatz OR 97 / 208

- Unmittelbarer Schaden (Kausal)
- Mittelbarer Schaden (Mangelfolgeschaden) -> OR 97

Verjährung:

- Gewährleistung erlischt 1 Jahr nach erfolgter Leistung OR 210
- Bei absichtlicher Täuschung kann Verkäufer die Verjährung nicht geltend machen

5.3 Grundstück-Kaufvertrag OR 216 – 221

Vorschriften über den normalen Kaufvertrag sind analog anwendbar.

Voraussetzung: Grundstück muss im Sinne des Sachenrechts Kaufgegenstand sein ZGB 655

Abweichungen zum normalen Kaufvertrag:

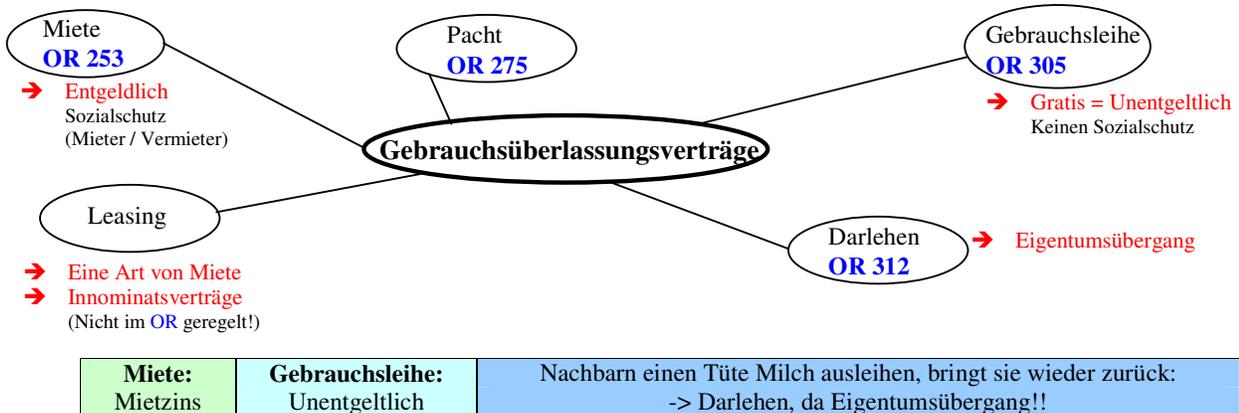
1. **Form OR 216**
 - Nur gültig wenn öffentlich beurkundet -> Eintrag im Grundbuchamt, richtet sich nach kantonalem Recht
2. **Nutzung und Gefahr OR 220**
 - Übergang erst am Tag der Grundstückübergabe, nicht bei Vertragsabschluss
3. **Gewährleistung OR 219** (bei Erfüllung der Prüf- und Rügepflicht)
 - 5 Jahre, bei Mängel an Gebäuden
 - 1 Jahr, bei Grundstück
 - Beginnt bei Eigentumsübergabe – bei Eintrag ins Grundbuch

5.4 Konsumkreditvertrag OR 226a – 226m

6 Mietvertrag OR 253 – 274g

6.1 Charakteristik des Mietvertrags

- **Eigentümer** bleibt der gleiche – **Besitzer wechselt** (Gebrauchsrecht)
- Formlos gültig, zeitlich begrenzt oder unbegrenzt
- Parteien: Vermieter – Mieter
- **Bewegliche Mietsache:** Vor allem **dispositives** Recht
- **Unbewegliche Mietsache:** Vor allem **zwingendes** Recht (Mieterschutz), z.B.: OR 275b, 257d II, 266 ff, 269ff)



6.2 Die Pflichten des Vermieters

1. **Pflicht zur rechtzeitigen Übergabe OR 256**
 - Sache zum vereinbartem Zeitpunkt im Gebrauch tauglichem Zeitpunkt übergeben
 - Nicht Erfüllung (zeitlich oder qualitativ): Verzug OR 107 ff, Wahlrecht des Gläubigers
2. **Erhalt der Mietsache in vertragsgemäsem Zustand OR 256**
 - Übernahme des grossen Unterhalts
 - Bei Nichterfüllung: Mangel sofort melden und angemessen Frist setzen, ansonsten kann Mieter nach OR 259 ff
 - Fristlos kündigen, wenn die Benutzung dem Mieter nicht mehr zumutbar ist (schwerwiegender Mangel)
 - Ersatzvornahme = Mangel auf Kosten des Vermieters beseitigen lassen
 - angemessen herabsetzung des Mietzins verlangen
 - Ersatz des entstandenen Schadens verlangen
3. **Tragen von öffentlichen Lasten und Abgaben (zwingend) OR 256b**
4. **Auskunftspflicht: Vormiete, Rückgabeprotokoll des Vermieters OR 256a**

6.3 Pflichten des Mieters

1. **Bezahlung des Mietzinses OR 257d**
 - Bei Nichtzahlung: Mahnung **30 Tage Zahlungsfrist** und Kündigungsandrohung nach **60 Tagen auf Monatsende** an alle in der Wohnung (an beide Ehepartner, ...)
 - Schutz vor Schadenszuführung: Mieter kann zur Leistung einer **Kaution verpflichtet werden OR 257e** (Konto auf Namen des Mieters und darf max. 3 Monatsmieten betragen, Geschäftsräume unbeschränkt, Auflösung des Kontos max. 12 Monate nach Mietende)
 - Bewegliche Sache: Androhung der Kündigung, 10 Tage warten, fristlose Kündigung
2. **Sorgfältiger Gebrauch der Mietsache OR 257f**
 - Ansonsten für entstandenen Schaden Schadensersatzpflichtig (Nur Zeitwert, ausser wenn grob fahrlässig) OR 97
 - In schweren Fällen: Gefahr der fristlosen Kündigung
 - Anhaltspunkte für un- bzw. sorgfältigen Gebrauch: Lebensdauertabellen (Skript S.: 116)
3. **Meldepflicht bei Mängel OR 257g**
 - Mängel rechtzeitig dem Vermieter Melden, ansonsten zahlt der Mieter den Schaden



4. **Zugang zur Mietsache OR 257h**
 - Mieter ist zu benachrichtigen (Zugangsgrund: Beseitigung, Behebung oder Vermeidung von Mängel, Wiedervermietung, Verkauf)
5. **Kleiner Unterhalt OR 259**
 - Reinigungs- und Ausbesserungsarbeiten
 - Ca. 100-250,- CHF, etwa 2% der Jahresmiete, eventuell Begrenzung im Mietvertrag
6. **Duldung von Änderungen und Erneuerungen OR 260**
 - Nur wenn zumutbar
 - Ansonsten Entschädigung durch den Vermieter, wenn wegen Umbau der Gebrauch eingeschränkt ist
 - Änderungen durch den Mieter nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters, ansonsten muss Mieter auf eigene Kosten ursprünglichen Zustand wieder herstellen OR 260a
7. **Untermiete nur mit Zustimmung des Vermieters OR 262**
 - Darf nur in wichtigen Gründen abgelehnt werden, z.B.: zu wenig Platz, Nutzungsänderung

6.4 Schutz vor missbräuchlichem Mietzins

6.4.1 Gestaltung des Mietzinses OR 253 ff

- Freie Gestaltung nur bei:

Ferienwohnungen < 3 Monaten	OR 253a
Luxuriöse Wohnungen	OR 253b
Einfamilienhäuser >= 6 Wohnräumen	OR 253b
- Missbräuchlich bei übersetzten Ertrag OR 269 ff: Nettorendite > Hypozins + 1/2%
- Bei Neuabschluss wird von einer genügende Nettorenditen ausgegangen, ist die nicht der Fall:
 - Mieter muss entsprechenden Vorbehalt im Vertrag machen (Prozent oder Betrag)
 - Vermutet Mieter Missbrauch: bei der Schlichtungsbehörde anfechten, ansonsten bezahlen

6.4.2 Die Mietzinserhöhungsgründe OR 269a

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

Gründe für Mietzinserhöhung

1. Orts- oder quartierüblicher Mietzins VMWG 11

- Nachweis anhand von fünf Vergleichsobjekten

2. Kostensteigerungen des Vermieters VMWG 12/13

- Es gelten Kapitel- (insbesondere Hypothekarzinsen), Betriebs- und Unterhaltskosten
- Bei einer Hypothekarszinserhöhung von ¼ %, berechtigt dies zu einer Mietzinserhöhung von höchstens:

Zulässige Mietzinserhöhungen nach Art. 13 VMWG		
Hypo-Zinserhöhung	Hypothekarszins	Mietzinserhöhung
¼ %	< 5 %	3 %
¼ %	5 – 6 %	2.5 %
¼ %	> 6 %	2 %

3. Mehrleistungen des Vermieters OR 265 VMWG 14

- Wertvermehrnde Investitionen, Vergrößerung der Mietsache sowie zusätzliche Nebenleistungen
- 50-70% der Kosten können als wertvermehrend überwält werden
- Bei Unklarheit ob Werterhalt oder Wertvermehrend: 50:50

4. Kostendeckende Bruttorendite bei neueren Bauten OR 269a VMWG 15

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

Kann in der Regel nur dann geltend gemacht werden, wenn er bei Vertragsabschluss ausdrücklich vorbehalten bleibt.

5. Ausgleich einer Mietzinsverbilligung

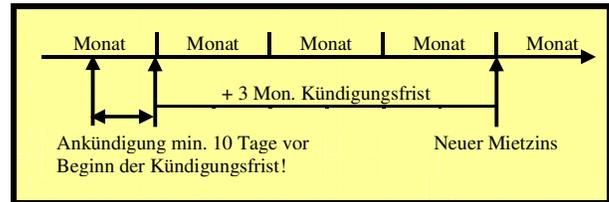
6. Ausgleich der Teuerung auf dem risikotragenden Eigenkapitals (max. 40%) VMWG 16

7. Empfehlungen des Vermieter- und Mieterverbände bzw. Organisationen nicht überschreiten

6.4.3 Das Verfahren der Mietzinserhöhung OR 269

Vermieter hat folgende formelle und inhaltliche Voraussetzungen gleichzeitig zu erfüllen:

- Auf **amtlich genehmigten Formular** (ansonsten **NICHTIG OR 269d**) **VMWG 19**
- **Klare Begründung** und Betrag oder Prozentsatz **VMWG 20**
- An **beide Ehegatten**
- Einhaltung der vertraglichen **Fristen und Termine:**
 - Erhöhung ist jeweils auf den nächsten Kündigungstermin möglich
 - Erhöhung ist dem Mieter spätestens 10 Tage für Beginn der Kündigungsfrist mitzuteilen
 - Frist beginnt am Tag nach dem Empfang, bei Unzustellbarkeit nach Ablauf der 7tägigen postalischen Abholfrist



Nichtigkeit OR 269d	Anfechtung OR 270
<ul style="list-style-type: none"> • Mitteilung nicht auf amtlichen Formular bzw. ohne Begründung • Bei Mitteilung an einen Ehepartner: Terminkorrektur 	<ul style="list-style-type: none"> • Anfechten innerhalb 30 Tagen nach Empfang bei der Schlichtungsbehörde • Keine Einigung: Vermieter muss innerhalb 30 Tage den Richter anrufen, ansonsten verzichtet auf Erhöhung • Einigung: Rückwirkend zahlen ab gültiger Mitteilung

Anfechtung des Anfangsmietzinses:

- **Persönliche** oder **familiäre Notlage, Verhältnisse** auf örtlichen Markt zum Vertragsabschluss **gezwungen** war
- Neuer Mietzins für dieselbe Sache i.d.R. **mehr als 10% höher** als frühere Mietzins
- Anfechtung **30 Tage nach Übernahme** der Mietsache bei Schlichtungsbehörde
- Kein Einigung: **Mieter innert 30 Tagen** den Richter anrufen

6.4.4 Anspruch auf Mietzinsherabsetzung OR 270a

Gründe:

- Wenn Annahme auf übersetzten Ertrag (zu hohe Bruttorendite) **OR 269 / OR 269a**
- Veränderung des Hypothekenzinses – Beweislast beim Vermieter
- Indexierter und gestaffelter Mietzins keine Herabsetzung **OR 270c** und **d**

Verfahren:

- Mieter muss beim Vermieter unter Einhaltung der Kündigungsfrist auf den nächsten Kündigungstermin die Mietzinsherabsetzung schriftlich verlangen (kein Formalzwang, keine Vorlaufzeit)
- **Vermieter** muss innerhalb von 30 Tagen schriftlich Stellung nehmen
 - Keine Einigung: **Mieter muss** innerhalb 30 Tagen die **Schlichtungsbehörde anrufen**
 - Keine Einigung: **Mieter** innerhalb 30 Tagen den **Richter anrufen**

6.4.5 Sonderbestimmungen für besondere Mietzinse OR 269b und c / OR 270c und d

Indexierter Mietzins OR 269b / OR 270c	Gestaffelter Mietzins OR 269c / OR 270d
<ul style="list-style-type: none"> • Vereinbarung bei Vertragsabschluss, dass der Mietzins einer Indexentwicklung folgt • Voraussetzungen sind: <ul style="list-style-type: none"> ○ Mietvertrag auf min. 5 Jahre abgeschlossen (bindend für Vermieter, Mieter kann früheres Kündigungsrecht haben) ○ Bindung an den Landesindex der Konsumentenpreise VMWG 17 I • Erhöhung auf amtlichen Formular mit Begründung • Keine Kündigungs- und Voranzeigefrist, da dies im Mieter bekannt 	<ul style="list-style-type: none"> • Vereinbarung, dass der Mietvertrag sich periodisch stufenweise erhöht • Voraussetzungen sind: <ul style="list-style-type: none"> ○ Vertrag auf min. 3 Jahre ○ Mietzinserhöhung max. einmal jährlich ○ Erhöhung ist in Franken festgelegt • Mitteilung auf amtlichen Formular höchstens 4 Monate vor Inkrafttreten • Keine Anfechtung der Erhöhung

6.5 Beendigung des Mietvertrags

6.5.1 Befristetes Verhältnis OR 266

- Endet automatisch ohne Kündigung nach Ablauf der vereinbarten Mietdauer

6.5.2 Unbefristetes Mietverhältnis

Kündigung durch den Vermieter	Kündigung durch den Mieter
<ul style="list-style-type: none"> • Auf amtlichen Formular OR 266l • Wenn Familienwohnung, mit separater Post an Ehepartner OR 266n • Fehlt eine Voraussetzung -> Kündigung NICHTIG 	<ul style="list-style-type: none"> • Schriftlich – Kein Formularzwang OR 266l • Wenn Familienwohnung, auch Unterschrift des Ehepartner OR 266m / ZGB 169 • Fehlt eine Voraussetzung -> Kündigung NICHTIG
Eine Kündigung muss nur auf verlangen der Gegenpartei begründet werden!	

6.5.2.1 Ordentliche Kündigungsfristen OR 266b, c, d, e

- Gesetzlich vorgeschriebene Kündigungsfristen können nicht gekürzt werden
- Wenn keinen vertraglichen Abmachungen -> Kündigungsfristen nach ortsüblichen Kündigungsterminen

Kündigungsfristen – Auf ortsüblichen Termin (wenn nicht vertraglich geregelt)		
Wohnungen	3 Monate oder auf Ende 3monatiger Mietdauer	OR 266c
Einfamilienhäuser	3 Monate oder auf Ende 6monatiger Mietdauer	OR 266b
Geschäftsräume	6 Monate oder auf Ende 3monatiger Mietdauer	OR 266d
Möblierte Zimmer, Einstellplätze, Garage	2 Wochen auf einer 1monatiger Mietdauer	OR 266e
Bewegliche Sache	3 Tage auf beliebigen Zeitpunkt	OR 266f

6.5.2.2 Vorzeitige Rückgabe durch den Mieter OR 264

- Erfüllung seiner Pflichten bleiben weiterhin bestehen
- Befreiung durch Stellung eines zumutbaren Ersatzmieter, welcher den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen übernimmt

6.5.2.3 Ausserordentliche Kündigung OR 266g

- Fristlose Kündigung bei vorsätzlicher Schädigung der Mietsache [OR 257f4](#)
- Bei Zahlungsverzug des Mieters: 30 Tage auf Monatsende [OR 257d](#)
- Aus wichtigen Gründen (Vertragserfüllung unzumutbar für Mieter oder Vermieter), gesetzliche Kündigungsfrist [OR 266g](#)
- Tod des Mieters (nicht des Vermieters) [OR 266i](#)
- Neuer Eigenmieter hält jetzigen Mietvertrag nicht aufrecht -> Anspruch des Mieters gegenüber dem ursprünglichen Vermieter auf Schadensersatz [OR 261](#)

Mieter muss Mietsache spätestens am letzten Tag der Mietdauer während den Geschäftszeiten zurückgeben:

- In dem Zustand, welcher sich aus dem vertragsmässige Gebrauch ergibt
- Vermieter muss sofort auf Mängel prüfen und gegebenenfalls melden, für welche der Mieter einzustehen hat.
 - Keine Meldung: Verlust von Instandstellungs- und Schadensersatzansprüchen
- Mängel erst später entdeckt: Mitteilung sofort an Mieter

6.5.3 Kündigungsschutz OR 271 ff.

Entweder: Kündigung anfechten [OR 271 ff](#) , wenn diese gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst
 Oder: Mietverhältnis erstrecken [OR 272 ff](#) , wenn z.B. Härtefall

Ausserordentliche Kündigung:	Missbräuchliche Kündigung:
ist während eines Schlichtungs- oder Gerichtsverfahren oder einer Sperrfrist möglich (siehe 6.5.2.3)	TRITT IN KRAFT , wenn diese nicht innerhalb der Frist angefochten wird.

OR 271 Eine Kündigung ist anfechtbar, wenn:

Keinem schützenswerten Interesse entspricht
Aus reiner Schikane erfolgt

Ein unerlaubtes Handeln darstellt
Zu einem offenkundigen Missverhältnis auf dem Spiele stehenden Interessen führt.

Anfechtung	Erstreckung
<p>Eine Kündigung durch den Vermieter kann vom Mieter gemäss OR 217a angefochten werden, wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mieter nach Treu und Glauben Ansprüche geltend macht (die vom Vermieter zu beheben sind) • Vermieter Vertragsänderungen zu Lasten Mieters oder Mietzinsanpassung bzw. neue Nebenkosten durchsetzen will • Drückkündigung – Mieter zum Kauf der Wohnung zwingen • Situation des Mieters ändert sich, ohne Nachteile für Vermieter – z.B.: Nachwuchs • Während eines Schlichtungs- bzw. Gerichtsverfahren, ausser Mieter hat es vorsätzlich eingeleitet • Während einer Speerfrist von drei Jahren nach Abschluss Schlichtungs- bzw. Gerichtsverfahren, wenn Vermieter: <ul style="list-style-type: none"> ○ unterlegen ist ○ Vorderung oder Klage zurückgezogen hat ○ auf Anrufung des Richters verzichtet hat 	<p>Eine Fristerstreckung ist möglich, wenn bei Beendigung eine Härte zur Folge hat – Interessenabwägung OR 272 II</p> <ul style="list-style-type: none"> • Umstände: z.B.: Mietvertrag an Arbeitsvertrag gekoppelt • sehr lange oder sehr kurze Mietdauer • Härtefall (persönliche, familiäre und wirtschaftliche Verhältnisse) • Allfälliger Eigenbedarf • Schwierigkeiten auf dem öffentlichen Markt innerhalb Kündigungsfrist angemessen Wohnung zu finden <p>Kündigungsfristen während der Erstreckung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erstreckung < 1 Jahr: 1 Monat per Ende Monat • Erstreckung > 1 Jahr: 3 Monate auf gesetzlichen Termin <p>Max. Erstreckung bei Wohnräumen 4 Jahre, bei Geschäftsräumen 6 Jahre</p>
Verfahren	
<ul style="list-style-type: none"> • Innerhalb 30 Tage nach Empfang bei der Schlichtungsbehörde • Wenn Kündigung nicht aufgehoben wird -> Prüfung der Erstreckung OR 274e III • Sonst Unterlegener innerhalb 30 Tage zum Richter 	<p>Mieter an Schlichtungsbehörde:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1. Erstreckung: Mietverhältnis unbefristet: innert 30 Tage nach Erhalt der Kündigung • 1. Erstreckung: Mietverhältnis befristet: spätestens 60 Tage vor Ablauf • 2. Erstreckung: 60 Tage vor Ablauf der 1. Erstreckung OR 273
	<p>Erstreckung nicht Möglich OR 272a, wenn Vermieter gekündigt hat wegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zahlungsverzug des Mieter OR 257d • Schwerwiegende Verletzung der Sorgfaltspflicht des Mieters OR 257f • Wegen Konkurs des Mieters 266n • Befristeter Vertrag wegen bevorstehendem Umbau bzw. Abriss • Der Vermieter dem Mieter gleichwertigen Ersatz anbietet

Zusammenfassung Recht – SS 2007

Gegenstand	Lebensdauer Hauseigentümerverband (in Jahren)	nach Lebensdauer nach Mieterverband (in Jahren)
Bodenbeläge		
Spannteppich	10-12	5-10
Kunststoffbeläge (Nylon, PVC)	25	25
Kunststein, Keramik	40-50	25-40
Parkett, versiegelt	40	40
Versiegelung des Parketts	12	10
Wandbeläge		
Tapeten normaler Qualität	10	10
Anstrich	10	10
Keramik	40	40
Sockel Kunststoff	20	20
Sockel Holz	40	40
Holzverkleidung	40	40
Stören		
Storerostoff	12	10
Rolläden	15-25	20-25
Küche		
Herd, Backofen	20	10-20
Elektrische Herdplatten	12	10
Dampfabzug	15	15
Kühlschrank	12	15
Geschirrwaschmaschine	15	10
Tiefkühler	15	10-15
Badezimmer/WC		
Badewanne	40	30-40
Glasur Badewanne		10
Lavabo, Bidet, Klosettschüssel	50	40
Weitere Saubeile		
Fenster	25	20-40
Heizung	15	15-25
Tumbler/Waschmaschine	12	6-10
Liift	30	15-25
Fernsehantenne	10	10
Reduktion der Lebensdauer bei gewerblicher Nutzung		
Büros		20%
Gewerbe, Fabrikation		25%
Läden		25%

Dispositive

Kanton	1. Quartal	2. Quartal	3. Quartal	4. Quartal
AG	31.3.	30.6.	30.9.	
AR	jedes Monatsende			
AI	*			
BE	30.4.		31.10.	
BS	31.3.	30.6.	30.9.	
BL	31.3.	30.6.	30.9.	
FR	31.3.	30.6.	30.9.	31.12.
GE	keine**			
GL	keine**			
GR (Chur)	31.3.		30.9.	
JU	keine** (Ausnahme: Bezirk Delemont wie FR)			
LU	jedes Monatsende ausser 31.12.			
NE	31.3.	30.6.	30.9.	31.12.
NW	31.3.	30.6.	30.9.	
OW	15.3.		15.9.	
SG (Stadt und Umgebung)	jedes Monatsende ausser 31.12.			
SG (übriges Gebiet)	*			
SH	jedes Monatsende ausser 31.12.			
SO	31.3.	30.6. (nur für Otten, Domeck, Thierstein)	30.9.	
SZ	*			
TG	31.3.	30.6.	30.9.	
TI (Lugano)	29.3.		29.9.	
UR	31.3.	30.6.	30.9.	
VD (ohne Nyon - Rolle)	1.1.	1.4.	1.7.	1.10.
VS	*			
ZG	31.3.	30.6.	30.9.	
ZH (Stadt und Umgebung)	31.3.	-	30.9.	
ZH (übriger Kanton)	31.3.	30.6.	30.9.	

* Auskunft beim zuständigen Mietgericht oder bei der örtlichen Schlichtungsbehörde.
 ** Fehlen ortsübliche Termine, kann auf jedes Quartalsende, gerechnet ab Mietbeginn, gekündigt werden.

39. Abbildung: Übersicht über die ortsüblichen Kündigungstermine nach Brunner Nideröst, S. 67

Kündigungsfrist: zwei Monate => 3 Monate

36. Abbildung: Lebensdauertabelle nach Brunner / Nideröst S. 83

7 Der Arbeitsvertrag OR 319 ff

7.1 Im Allgemeinen

7.2 Charakteristik des Arbeitsvertrags

- Subordinationsverhältnis = Arbeitnehmer ist Arbeitgeber unterstellt, zeitlich bestimmt oder unbestimmt
- Formlos gültig
- Parteien: Arbeitgeber und Arbeitnehmer
- Arbeitsvertrag regelt:
 - Leistungen von unselbständiger Arbeit
 - Nicht auf eigene Rechnung
 - Kein unternehmerisches Risiko(Vergleich: Werkvertrag / Auftrag: Leistung erfolgt durch einen Selbständigen, der nicht in fremde Arbeitsorganisation eingebunden ist, betreibt Unternehmen auf eigenes Risiko)

7.3 Pflichten des Arbeitnehmers

1. *Persönliche Arbeitspflicht OR 321*

- **Persönliche Ausführung** aller Arbeiten, die vom Berufsstand zu erwarten sind

2. *Sorgfalts- und Treupflicht OR 321a*

- Die berechtigten **Interesse des Arbeitgebers** nach Treu und Glauben zu wahren:
 - Sorgfalt im Umgang mit den Arbeitsgeräten u.s.w.
 - Konkurrenzverbot (Schwarzarbeit)
 - Geheimhaltung von Fabrikations- und Geschäftsgeheimnissen

3. *Rechenschafts- und Herausgabepflicht OR 321b*

- **Herausgabe aller Unterlagen**, welche von Dritten im Rahmen der Arbeit erhalten worden
- **Herausgabe** aller während er Arbeit **erarbeiteten Ergebnisse**
- Bei Beendigung des Arbeitsverhältnisses: **Rückgabepflicht** aller zur Verfügung gestellten Hilfsmittel und Informationen
- Recht an **DIENST-Erfindungen** (Patenten) OR 332 / OR 332a
- Rechte an Computerprogramme URG 17 (Diensterfindungen)

4. *Leistung von Überstunden OR 321c*

- Soweit für den Arbeitnehmer **zumutbar** und er diese **zu leisten** vermag
- **Ausgleich** durch Freizeit oder Lohn +25% (Dispositiv)

5. *Befolgungspflicht OR 321d*

- **Subordinationsverhältnis**: Weisungen nach Treu und Glauben befolgen

6. *Haftung für Schadensverursachung OR 321e*

- Wenn Schaden fahrlässig oder absichtlich -> **Rechenschaft**
- **Umfang der Schadensersatzpflicht** richtet sich nach Mass des Verschuldens, Fachkenntnis, Bildungsgrad, Stellung im Betrieb, Berufsrisiko etc.
- Bei **unsorgfältiger Arbeitsleistung** -> Beweispflicht liegt beim AG -> Schadensersatz OR 97
- 1. Schaden, 2. Vertragsverletzung (leichte Fahrlässigkeit = Risiko beim AG), 3. AKZ (Selbstverschulden AG), 4. Exkulpationsnachweis muss scheitern.

7. *Beachtung eines allfälligen Konkurrenzverbotes OR 340 ff*

- **Keine konkurrierende Tätigkeit** nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses
- Nach OR **nur gültig**, wenn **folgendes kumulativ** erfüllt:
 - Schriftliche Abrede
 - Einblick in den Kundenkreis, oder in Fabrikations- und Geschäftsgeheimnisse
 - Möglichkeit, Arbeitgeber durch Verwendung der Kenntnisse erheblich zu schädigen
- Muss **zeitlich, sachlich und örtlich** angemessen begrenzt sein OR 340a
- Bei **Verletzung**: Schadensersatz OR 340b (evtl. Konventionalstrafe im Vertrag)
- **Hinfällig**, wenn AG kein Interesse mehr daran hat oder das Arbeitsverhältnis ohne vertretenden Anlass auflöst OR 340c

8. *Keine andere Arbeit während den Ferien OR 329 III*

- **Keine entgeltliche** Arbeit während den Ferien, sonst kein Ferienlohn

7.4 Pflichten des Arbeitgebers

1. Lohnzahlungspflicht OR 322

- Vereinbarter **Lohn** zur vereinbarten Zeit
- **Lohnkürzungen** nur durch gegenseitige Vereinbarungen
- Schriftliche **Lohnabrechnung**
- Keinen Anspruch auf **Gratifikation** (auch nicht Anteilmäßig, wenn mitten im Jahr gekündigt)

2. Lohnfortzahlungspflicht bei unverschuldeter Abwesenheit OR 324 a&b

- **Verpflichtete** wenn Unverschuldet: Schwanger, Unfall, Krankheit, Militär, Erfüllung gesetzlicher Pflichten,
- In der **Probezeit** keinen Lohnfortzahlung (Karenzzeit von 3 Monaten)
- **Dauer** der Lohnfortzahlung entsprechend der Anzahl Dienstjahre (**Skript S. 145**)
- **Besondere Regelung** für Schwangere ArbG 35
 - Jederzeit auf Anzeige hin von der Arbeit fern bleiben (nur informieren)
 - 8 Wochen nach der Geburt und danach 16 Wochen nur mit Einverständnis beschäftigt werden.

Zahlungspflicht nach Berner Skala	Zahlungspflicht nach Basler Skala	Zahlungspflicht nach Zürcher Skala
1. Dienstjahr: 3 Wochen	1. Dienstjahr: 3 Wochen	1. Dienstjahr: 3 Wochen
2. Dienstjahr: 1 Monat	2. und 3. Dienstjahr: 2 Monat	2. Dienstjahr: 8 Wochen
3. und 4. Dienstjahr: 2 Monate	4. bis 10. Dienstjahr: 3 Monate	3. Dienstjahr: 9 Wochen
5. bis 9. Dienstjahr: 3 Monate	11. bis 15. Dienstjahr: 4 Monate	4. Dienstjahr: 10 Wochen
10. bis 14. Dienstjahr: 4 Monate	16. bis 20. Dienstjahr: 5 Monate	5. Dienstjahr: 11 Wochen
15. bis 19. Dienstjahr: 5 Monate	über 20. Dienstjahr: 6 Monate	6. Dienstjahr: 12 Wochen
usw.		usw.

3. Fürsorgepflicht OR 328

- Persönlichkeit des AN zu achten und zu schützen, auf dessen Gesundheit gebührend Rücksicht nehmen und für die Wahrung der Sittlichkeit zu sorgen
- Gleichbehandlungsgebot
- Schutz von Leben und Gesundheit
- Respektieren der Privatsphäre
- Haftung für entstandenen Schaden
- Auskunftspflicht, usw.

4. Spesenersatz OR 327a ff

- Auslagen und Verwendungen ersetzen, die notwendigerweise durch die Ausführung der Arbeit verursacht wurden

5. Einräumen von Freizeit OR 329

- Für persönliche Angelegenheiten (Heirat, Geburt, Tod, Arzt, Umzug, etc.)
- Weiterhin ein freier Tag pro Woche -> meistens Sonntag
- Bezüglich Beschäftigungszeiten sind zusätzlich die Regelungen des ArbG zu beachten

6. Ferien OR 329a ff

- Ferien **zur Erholung** min. 4 Wochen
- unter 20 Jahren = 5 Wochen
- unter 30 Jahren: 1 Woche Jugendurlaub OR 329e
- **Zeitpunkt** bestimmt Arbeitgeber, muss aber die Interessen des AN berücksichtigen OR 329c
- **Auszahlung** des Restguthaben nur bei Kündigung
- **Nachgenuss**: Nur wenn unverschuldeter Vorfall (keine Erholung bei Krankheit)
- **Kürzungen**:
 - Wenn Absenz < 1 Monat pro Jahr -> Keine Kürzung OR 329b
 - > 1 Monat und selbstverschuldet: pro vollen Monat -1/12 der Ferien
 - > 1 Monat und unverschuldet: ab 2. Monat pro vollem Monat -1/12 der Ferien
 - z.B.: 2 ½ Monat verschuldet: 2/12 weniger Ferien (betrunken und Unfall)
 - 2 ½ Monat unverschuldet: 1. Monat zählt nicht -> 1/12 weniger Ferien (krank, Unfall)

7. Ausstellung eines Arbeitszeugnisses OR 330a

- Jederzeit, wahr, wohlwollend
- AN kann auch nur Arbeitsbestätigung ohne Urteil über Leistung verlangen
- Falsches Zeugnis -> Haftung AG

8. Lohnrückbehalt OR 323a

- Max. 10% vom Monatslohn oder ein Wochenlohn pro Kalenderjahr

7.5 Beendigung des Arbeitsverhältnisses OR 334 ff.

Beendigung des Arbeitsverhältnisses durch:			
1.) Zeitablauf	2.) Kündigung	3.) Aufhebungsvertrag	4.) Tod
	2.1) Ordentlich	2.2) Fristlos	

7.5.1 Die ordentliche Kündigung OR 335

7.5.1.1 Allgemeines

- Beendigung unter **Einhaltung der gesetzlichen oder vertraglichen** Fristen und Terminen jederzeit möglich
- Begründung nur auf Verlangen zu leisten OR 335
- **Formlos**, Schriftlichkeit wird empfohlen (aus Beweisgründen)
- **Fristen OR 335c**

Probezeit (max. 3 Monate + Krankheit):	7 Kalendertage
Im 1. Dienstjahr:	1 Monat auf Monatsende MINIMUM – auch bei schriftlicher Abmachung
Im 2.-9. Dienstjahr:	2 Monat auf Monatsende
Ab de, 10. Dienstjahr:	3 Monat auf Monatsende

7.5.1.2 Schutz vor einer missbräuchlichen Kündigung OR 336 ff.

Kündigung ist Missbräuchlich, wenn sie in keinem sachlichen Zusammenhang zum Arbeitsverhältnisses steht!

- Wegen **persönlichen Eigenschaften** (Geschlecht, Rasse, Alter, Charakterzüge, Herkunft, etc.)
- Ausübung **verfassungsmässiger Rechte** (z.B. Meinungsäusserung, Religionsfreiheit, Vereinsfreiheit, etc.)
- Vereitelung zukünftiger **arbeitsrechtliche Ansprüche** (z.B.: Lohn bei Kuraufenthalt)
- Aus **Rache für** die Einforderung seiner Rechte
- Weil AN **Militär-** Schutz- oder Zivildienst leistet oder andere gesetzliche Pflichten erfüllt
- Wegen **gewerkschaftlichen Tätigkeiten** des AN

KÜNDIGUNG ist trotz Missbräuchlichkeit gültig! -> OR 336

- AN erhält max. 6 Monatslöhne (+ Auszahlung der Ferien) Entschädigung
- Muss dafür vor Ablauf der Kündigung **schriftlich Einsprache** erheben!
- **Keinen Einigung:** -> Innert 180 Tage seit Beendigung des Arbeitsverhältnis Klage beim Richter erheben.

7.5.1.3 Schutz vor einer Kündigung zur Unzeit OR 336c

Die Kündigung durch den AG ist nach Ablauf der Probezeit nicht möglich:

- **Während** Militär-, Schutz- und Zivildienst, Dauer länger als 11 Tage -> Schutzdauer 4 Wochen vor und nach Dienst
- **Schwangerschaft** und 16 Wochen nach Niederkunft
- Während behördlich angeordneten **Hilfsaktion**
- Während **unverschuldeter Unfall- und Krankheitsabsenzen**, jedoch während maximal:
 - 30 Tage im 1. Dienstjahr
 - 90 Tagen im 2. bis 5. Dienstjahr
 - 180 Tage ab dem 6. Dienstjahr
- Kündigung während er **Sperrfrist ist NICHTIG**
- Kündigung **vor der Sperrfrist** -> Kündigungsfrist verlängert sich um die Sperrfrist

7.5.2 Die Fristlose Kündigung OR 337 ff.

Nur aus wichtigen Gründen, wenn die weitere Zusammenarbeit selbst bis zum Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist unzumutbar erscheinen!

- **Gerechtfertigt:**
 - Kündigender hat Recht auf Schadensersatz OR 337b
- **Ungerechtfertigt durch den AG:**
 - An hat Anspruch auf Lohnersatz bis Ende ord. Kündigungsfrist (abzügl. Zwischenverdienste) + Entschädigung von max. 6 Bruttoarbeitslöhnen OR 337c
- **Ungerechtfertigt durch den AN:**
 - AG hat Anspruch auf ¼ des Monatslohn sowie Schadensersatz aller weiteren Schadens fordern OR 337d

8 Der Werkvertrag OR 363 – 379 und der Auftrag OR 394 – 406

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

8.1 Charakteristik des Werkvertrags

- OR 363 – 379 -> Dispositives Recht!
- Formlos zwischen dem Unternehmer und dem Besteller zur Herstellung oder Änderung eines Werkes
- Definiertes Endresultat -> Erfolg!
- Durch Abrede gültig: SIA-Norm 118 für Bauarbeiten
- Unternehmer macht nur etwas – weil es bestellt wurde!

8.1.1 Pflichten des Unternehmers OR 364

1. Ablieferung des bestellten Werks

- Vereinbarte Werk fristgerecht abliefern
- Bei Arbeiten auf Grund und Boden: Übertragung durch Mitteilung an den Besteller (ausdrücklich oder stillschweigend)
- Ablieferung entspricht auf Seiten Besteller die Entgegennahme/Abnahme (ACHTUNG: ist ungleich Genehmigung!)

2. Gefahrtragung bis zur Übergabe des Werks OR 376 und OR 365 III

- Gefahrtragung und Leistungsgefahr bis zur Übergabe (=Ablieferung)
- Geht Werk vor Übergabe unter, trägt das Unternehmen das Risiko (keine Vergütung für Material, geleistete Arbeit) -> bleibt weiterhin zur Leistungserfüllung verpflichtet
- Kann auf Vergütung bestehen, wenn Mangel aufgrund vom Besteller gelieferte Stoffe, oder angewiesenen Baugrund oder auf die vom Besteller vorgeschriebene Art der Ausführung ganz oder teilweise zugrunde geht. Besteller musste rechtzeitig informiert sein – Anzeigepflicht OR 365 II

3. Persönliche Ausführung OR 364 II

- **Persönlich** oder unter persönliche Leitung das **Werk zu erstellen**
- **Subunternehmer**, wenn es nicht auf die **persönlichen Eigenschaften** des Unternehmers ankommt
- SIA-Norm 118: Subunternehmen nur zulässig, wenn im Werkvertrag speziell vermerkt

4. Sorgfältige Ausführung OR 364 I oder OR 97

- Unternehmer hat **Treupflicht** – Mass der Sorgfalt richtet sich nach der allgemeinen Verkehrsanschauung
- Sonst Schadensersatzpflichtig

5. Haftung für den Besteller erhaltene Stoffe OR 365 II

- Prüfung des Stoffes auf Tauglichkeit und nicht verbrauchte Mengen zurückgeben

6. Orientierungs- (Abmahnungs-) Pflicht OR 365 III / OR 369

- Besteller ist unverzüglich zu Informieren, wenn der Unternehmer Zweifel an der Machbarkeit (auch finanziell), ansonsten muss Unternehmer für den Schaden aufkommen.
- Formlos gültig, schriftlich empfohlen (Beweisgründen)

7. Gewährleistungspflicht OR 367 ff.

- **Mangel am gelieferten Werk:** Unternehmer haftet in jedem Fall (Mangel in: fehlende Gebrauchstauglichkeit, Eigenschaft)
- Besteller muss innerhalb **angemessener Frist prüfen und sofort rügen** (versteckte Mängel nach Entdeckung) OR 367/370
- **Sachverständiger** kann hinzugezogen werden (amtlich, von der Behörde ernannt). Kosten werden auf die Parteien umgelegt

- **Wahlrecht des Bestellers:**

- **Wandlung OR 368 I**

- Nur bei **schwerwiegendem Mangel**. Werk auf **Grund und Boden des Besteller** - > **Wandlungsrecht entfällt gänzlich**, falls Entfernung des Werks nur mit **unverhältnismässigem Aufwand** möglich

- **Minderung OR 368 II**

- Herabsetzung** der Vergütung verlangen. **Recht unabhängig**, ob Mangel durch Unternehmer, einen Dritten, selbst oder überhaupt nicht beseitigen will.

- **Unentgeltliche Nachbesserung OR 368 II**

- Nur wenn möglich** und kein Missverhältnis zwischen Kosten und Nutzen. Muss innerhalb angemessener Frist (Mahnung und Nachfrist) vom Unternehmer beseitigt werden, ansonsten Reparatur selbst oder durch einen Dritten OR 366 II

- **Ersatz des Folgeschadens OR 368 I**

- Entgangener Gewinn**, Vermögenseinbussen. Zusätzlich **kumulativ** zu den vorherigen drei Punkten. Beweislast beim Unternehmer OR 97 I

- **8. Verjährung OR 371 I und II**

- Bewegliche **1 Jahr**
 - Unbewegliche **5 Jahre**
 - **Dispositiv innerhalb OR 20 / 21** (= ungültiger Vertrag) und **OR 100 I**

8.1.2 Pflichten des Bestellers:

1. **Bezahlung des Werklohns OR 372 ff. –**

Bei Ablieferung des mängelfreien Werks fällig. Bei Mangel: Vergütung (vertraglicher Garantierückbehalt) bis zur Erfüllung der Nachbesserung verweigern!

- Nach Aufwand **OR 374** -> Regiearbeit: Nach Aufwand und Wert, gültig ohne besondere Vereinbarungen
- Pauschale **OR 373**, Preis ist Mindest- und Höchstpreis zugleich! Preisanpassung nur bei Bestelländerung, a.o. Umstände ACHTUNG: Was ist in der Pauschale enthalten!
- Ungefäher Preisansatz **OR 375 I und II**, Toleranzgrenze bei +10%, bei grösserer Überschreitung -> Anzeigepflicht Unternehmer, ansonsten Rücktrittsrecht, bei Grund und Boden z.B. Herabsetzung des Lohns
- Fälligkeit bei Ablieferung des Werks **OR 372 I** – Beginn der Verjährungsfrist! Dispositiv

2. **Prüfungs- und Rügeobliegenheiten OR 367/370**

- Besteller muss innert tunlicher Frist das Werk auf allfällige Mängel prüfen und dem Unternehmer sofort zur Anzeige bringen. Die unmittelbare Anzeigepflicht gilt insbesondere bei geheimen Mängeln.

3. **Schadloshaltung bei Vertragsrücktritt OR 377**

- Besteller hat das Recht, jederzeit vor Vollendung des Werks vom Vertrag zurückzutreten. Muss aber Schadensersatz im positiven Vertragsinteresse leisten **OR 377**

8.2 Der einfache Auftrag OR 394 – 406

8.2.1 Charakteristik des einfachen Auftrags

- Beauftragter arbeitet im Namen des Auftraggebers
- Formlos gültig, Parteien: Auftraggeber und Beauftragter
- Die Leistung muss selbstständig erbracht werden, keine Erfolgsgarantie – nur das reine Tätigwerden im Interesse des Auftraggebers, z.B. Arzt, Anwalt, usw. – Vertrauensverhältnis
- Auftrag schuldet Tätigwerden – Werkvertrag schuldet Erfolg

8.2.2 Pflichten des Beauftragten

1. **Persönliche Ausführung OR 398 III / 399**

- Vom Beauftragen selbstständig auszuführen – Substitution bedarf einer Ermächtigung

2. **Befolgung von Weisungen OR 397**

- Betrachtet Beauftragter Weisungen als unzumutbar -> aufgrund der Sorgfalts- und Treupflicht Auftraggeber darauf aufmerksam machen, unangebrachte Weisungen können Beauftragen zur Niederlegung des Mandats zwingen!

3. **Sorgfalts- und Treupflicht OR 398**
 - Umfassende Orientierung, Aufklärung, Beratung und Geheimhaltung sowie zur sorgfältigen Ausführung der Dienstleistung.
 - Mass der Sorgfalt bestimmt sich nach den Anforderungen, welche an einen Berufsmann eines Standes gestellt werden dürfen.
4. **Rechenschafts- und Herausgabepflicht OR 400**
 - Beauftragter muss jederzeit auf Verlangen Rechenschaft über die getätigten Geschäfte ablegen und spätestens bei Beendigung alle Unterlagen, die zur Ausführung des Auftrags anvertraut wurden, zurück zu geben.
 - Sämtliche Vermögensvorteile von Dritten sind auszuhändigen.
5. **Schadenersatz OR 398 II**
 - Bei schuldhafter Pflichtverletzung muss Beauftragter den Schaden ersetzen -> nur monetäre Wiedergutmachung (schwierig zu beweisen)

8.2.3 Pflichten des Auftraggebers

1. **Zahlung des Honorars OR 394 III**
 - Honorar zu bezahlen, wenn verabredet oder üblich
 - Zahlungspflicht auch wenn gewünschter Erfolg nicht erbracht wurde
 - Höhe entweder nach konkreter Vereinbarung, Branchentarifen oder wenn vereinbart Erfolgshonorar
 - Fehlt Vereinbarung: Zahlung unter Berücksichtigung von: Material, Personal und Zeitaufwand
2. **Ersatz von Auslagen und Verwendungen OR 402 I**
 - Spesen sind zu erstatten
 - Vorgeschossene Gelder, bzw. wurden Gelder bei Dritten aufgenommen, Zahlung incl. Zinsen
3. **Befreiung von Verpflichtungen OR 402 I**
 1. Sind zur Erfüllung des Auftrags Verpflichtungen gegenüber Dritten eingegangen worden (z.B. Bank – Darlehen), müssen die Verpflichtungen übernommen und erfüllt werden.
4. **Ersatz des dem Beauftragten entstandenen Schaden OR 402 II**
 2. Schaden des Auftragnehmers während der Ausführung sind zu übernehmen, wenn Auftraggeber nicht nachweisen kann, dass der Schaden ohne sein Verschulden entstanden ist!

8.2.4 Beendigung des Auftrags OR 404 ff.

3. Freie Recht jeder Partei, Auftrag jederzeit zu widerrufen OR 404 I (zwingend)
4. Zu Unzeiten: Zahlung von Schadensersatz OR 404 II
5. Weiter Beendigungsgründe: OR 405 – Tod, Handlungsunfähigkeit, Konkurs
6. Häufig die Regelung, dass Vertrag weiterläuft (z.B. Bankgeschäfte) OR 405 II

8.3 Die Sonderformen des Auftrags

Die Sonderformen des Auftrags im Überblick

Mäklervertrag	OR 412 – 417	In fremden Namen	Vermittler eines Vertrages
Agenturvertrag	OR 418 a-v	In fremden Namen u. fremden Rechnung	Dauernde Vermittlung von Verträgen
Kommissionsvertrag	OR 425 - 439	In eigenem Namen u. fremden Rechnung	Ist Vertragspartner für andere

8.3.1 Der Mäklervertrag OR 412 ff.

- Tätigkeit: Nachweis einer Gelegenheit zum Abschlusses eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertragsabschlusses
- Formfrei gültig – Vertrag hat keine Verpflichtung zum Tätigwerden!!
- Mäklerlohn (Provision): Nach Vertragsabschluss – Kausalzusammenhang zwischen Tätigwerden und Vertragsabschluss
- Aufwendung (Spesen) vom Auftraggeber nur dann zu begleichen, wenn vereinbart wurde (auch ohne Vertragsabschluss)
- Mäkler unterliegt dem Auftrag typische Treupflicht – bei Verletzung -> Verlust vom Anspruch auf Mäklerlohn
- Endet in der Regel mit seiner Erfüllung, kann vom Auftraggeber jederzeit widerrufen und vom Mäkler jederzeit gekündigt werden OR 404 I i.V.m. 412 III
- Aufhebung zu Unzeiten -> Schadensersatz

8.3.2 Agenturvertrag OR 418 a-v

- Agent verpflichtet sich zum dauernden Tätigwerden
- Unterschied zwischen Vermittlungsagenten und Abschlussagenten (Geschäft im Namen und auf Rechnung des AGers)
- Formfrei geschlossen werden

8.3.2.1 Pflichten des Agenten

1. **Sorgfaltspflicht OR 418c:** Pflicht zum Tätigwerden, Interessen des Auftraggebers wahrzunehmen
2. **Treuepflicht OR 418c+d:** Geheimhaltungspflicht – auch über des Vertragsverhältnisses hinaus
3. **Delkredere Stehen OR 418c III:** Zahlungsfähigkeit der Kunden zu überprüfen – bei Schaden -> Schadensersatz
4. **Vertretungsbefugnisse OR 418e:** Untersagt, Vertragsveränderungen bzw. Inkasso vorzunehmen.

8.3.2.2 Ansprüche des Agenten

1. **Provision OR 418g,h,i:**
2. **Verdienstausfall-Entschädigung OR 418m III:**
3. **Kosten- und Auslagenersatz OR 418n**
4. **Delkredere Provision OR 418c III**
5. **Inkasso Provision OR 418 I**
6. **Konkurrenzverbots-Entschädigung OR 418d III**
7. **Kundschafts-Entschädigung OR 418u**
8. **Retentionsrecht OR 418o**

8.3.2.3 Auflösung des Agenturvertrags

1. **Zeitablauf OR 418p:** Möglichkeit der Stillschweigenden Verlängerung, jedoch nur um längstens ein Jahr
2. **Kündigung OR 418q**
 - Im ersten Jahr: auf Ende des der Kündigung folgenden Monats
 - Nach dem ersten Jahr: Kündigungsfrist von 2 Monaten auf Ende eines Kalendervierteljahres
3. **Fristlose Kündigung OR 418r:** Es müssen wichtige Gründe vorliegen – Zwingend
4. **Kann nicht jederzeit fristlos gekündigt werden!**

8.3.3 Der Kommissionsvertrag OR 425 – 439

Der Kommissionär schliesst in eigenem Namen und für fremde Rechnung mit einem Dritten einen Ver-, Kaufvertrag ab!

8.3.3.1 Pflichten des Kommissionär OR 426

- Sorgfalts-, Treue- und Weisungsbefolgungspflicht
- Dem Kommittenten das gekaufte Gut, den Erlös + event. zusätzlichen Gewinn zu übergeben

8.3.3.2 Rechte des Kommissionär

- Provision sobald das Kommissionsgeschäft aufgeführt ist (nicht nur abgeschlossen)
- Anspruch auf Ersatz voller Vorschüsse, Auslagen und andere Aufwendungen

Selbsteintritt nur dann:

- Keine anderen Bestimmungen des Kommittenten bestehen
- Kommissionsgut hat einen Markt- bzw. Börsenpreis

9 Produkthaftung