

überreicht von



Bemessung der Mietzinsreduktion bei Bauarbeiten

Eine Mietzinsreduktion bei Geschäftsräumen richtet sich nach der Verminderung der Tauglichkeit der Mieträume. Dabei wird die "relative Methode" angewandt, was bedeutet, dass der objektive Wert der mängelfreien Räume mit dem Wert des immissionsbehafteten Zustandes verglichen und anschliessend der Mietzins proportional zum Minderwert herabgesetzt wird. Dabei ist in der Praxis eine Schätzung nach Billigkeit und allgemeiner Lebenserfahrung zulässig.

Minderwerte als Folge von Störungen werden nach "objektiven Kriterien" bestimmt. Wichtig dabei sind das Empfinden und die Umstände eines "objektiven Durchschnittsmieters". Es kommt nicht auf die subjektiv begründeten Interessen des betroffenen Mieters an. Ob das Baugerüst eine anspruchsvolle Kundschaft vom Besuch des Ladens abhält, spielt für die Bemessung des Herabsetzungsanspruches z.B. keine Rolle, weil von einem "Durchschnittsmieter" ausgegangen wird.

Beim Geschäftsmieter wird zusätzlich berücksichtigt, ob der kommerzielle Erfolg durch die Störungen be-

einträchtigt wurde. Geprüft wird also, ob der betroffene Geschäftsmieter finanzielle Einbussen erleidet, die **direkt** auf die Immissionen zurückzuführen sind.

So hat das Mietgericht Zürich den Umsatzrückgang, welcher ursächlich auf die behaupteten Mängel zurückzuführen wurde, als gewichtiges Kriterium für die Bemessung des Reduktionsanspruches bezeichnet. Eine Umsatzeinbusse von 20% bewirkt also eine Reduktion der Nettomiete um 20%.

Diese Praxis wirkt sich jedoch oft zum Nachteil des Geschäftsmieters aus, sofern dieser durch Sonderanstrengungen Umsatzeinbussen verhindern kann. Er geht dann trotz erlittener Unbill und Mehrkosten leer aus. Als Begründung für die Mietzinsreduktion ist deshalb nicht nur die Umsatzeinbusse, sondern das gesamte Geschäftsergebnis heranzuziehen.

Um eine Reduktion zu verlangen ist es notwendig, dass alle Immissionen und deren Auswirkungen auf den Geschäftsbetrieb protokolliert werden. Der Ertragsausfall muss dann bei Verschulden des Vermieters als Schadenersatz eingefordert werden. (Quelle: Verband der Geschäftsmieter) ■



Ferienhinweis stoppt Frist

In einem neueren Urteil hatte das Bundesgericht folgenden Fall zu beurteilen:

In einer Mietstreitigkeit wies eine Partei mittels fetter Schrift und gelber Markierung am Ende ihrer Gesuchseingabe auf ihre Ferienabwesenheit hin. Trotzdem wurde das Urteil dieser Partei in der fraglichen Zeit zugestellt, worauf sie die Berufungsfrist verpasste. Daraufhin klagte der Betroffene beim Obergericht Thurgau, welches die Klage abwies. Das Bundesgericht hat dem Betroffenen nun mit der folgenden Begründung Recht gegeben:

Für eine nicht anwaltliche vertretene Partei ist es

ausreichend, dass der Ferienhinweis am Ende der Gesuchantwort deutlich angebracht wurde. Selbst ein unaufmerksamer und unsorgfältiger Leser hätte diesen Hinweis nicht übersehen können. Es kann nicht verlangt werden, dass die Partei mit einem formellen Antrag auf Verschiebung der Zustellung hätte reagieren müssen. (Quelle: BGE 4A_660/2011 vom 9.2.2012) ■

Schreib- und Rechenfehler in Verfügungen

In einem Entscheid äusserte sich das Bundesgericht zu Schreib- und Rechenfehler in Verfügungen. Es entschied, dass solche mangelhaften Verfügungen **nicht nichtig**, sondern **nur anfechtbar** sind.

Darüberhinaus hält es fest, dass Verfügungen, die nicht angefochten wurden, nicht nachträglich wegen eines Fehlers abänderbar sind. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die Verfügung trotz Fehler nach Ablauf der Frist in Rechtskraft erwächst und nur noch unter besonderen Voraussetzungen darauf zurückgekommen werden kann. (Quelle: BGE 2C_519 vom 24.2.2012) ■



Pauschale Wertberichtigung auf Debitorenguthaben gegenüber einer verbundenen Unternehmung möglich

Gemäss dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer und einer dazugehörigen Weisung wird auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen an nahestehende Personen **keine Unterbewertung** gewährt. Diese Verunmöglichung jeder Einzelfallbetrachtung ist in ihrer Absolutheit aus Sicht des Schwyzer Verwaltungsgerichts weder gesetzes- noch verfassungsmässig.

Deshalb soll die Berücksichtigung von Delkredere-Wertberichtigungen bei nahestehenden Personen/Unternehmen bei jener Person bzw. Unternehmung akzeptiert werden, welche effektiv das Delkredere-Risiko trägt. Dabei gilt es zu verhindern, dass sich das gleiche Risiko bei mehreren nahestehenden Personen/Unternehmen gewinnschmälernd auswirken kann. (Quelle: Verwaltungsgericht Schwyz VGE II 2011 105 vom 22.12.11) ■

Entlassung von Gewerkschaftsführer aus wirtschaftlichen Gründen zulässig

Das Bundesgericht entschied, dass die Entlassung eines Gewerkschaftsvertreters aus wirt-

schaftlichen Gründen zulässig ist. Im vorliegenden Fall bestand kein Zusammenhang zwischen der Entlassung aus wirtschaftlichen Gründen und der Tätigkeit als Arbeitnehmervertreter. Entsprechend wurde die Kündigung nicht als missbräuchlich im Sinne von Art. 336 Abs. 2 und 3 OR angesehen und war somit rechtmässig. (Quelle: BGE 4A_415/2011 vom 19.3.2012) ■



Befreiung vom Konkurrenzverbot bei Bezahlung der Konventionalstrafe

Unglückliche Formulierungen in Konkurrenzverboten betreffen häufig die Sanktionsfolgen, welche bei der Verletzung der Konventionalstrafe greifen sollten.

Da die Voraussetzungen für Schadenersatz bei Verletzung des Konkurrenzverbots in der Praxis sehr schwer nachzuweisen sind, wird empfohlen, eine Kon-

ventionalstrafenregelung anzuwenden.

Die Konventionalstrafe sollte eine maximale Obergrenze von einem halben bis ganzen Jahreslöhne haben. Konventionalstrafen sollten grundsätzlich nicht zu tief angesetzt werden, da deren Bezahlung - ohne weitere Hinweise im Arbeitsvertrag - zur Befreiung vom Konkurrenzverbot führt. Um dies zu verhindern muss die Klausel so formuliert sein, dass das Verbot bei Bezahlung der Konventionalstrafe auch weiterhin gilt. ■



Katasterwert kann nicht angefochten werden

Der vom Katasterwert abgeleitete Steuerwert für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke erfüllt die harmonisierungsrechtliche Vorgabe, wonach das Vermögen **zum Verkehrswert zu bewerten** ist. So ist auch der Steuerwert, der sich aus einer rechtskräftigen Katasterschätzung ergibt, verbindlich und kann im Rahmen der Veranlagung der Vermögenssteuer **nicht mehr angefochten** werden. Voraussetzung für diese „Nicht-Anfechtbarkeit“ ist, dass die steuer-

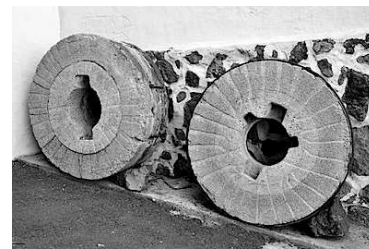
pflichtige Person im Schätzungsverfahren mitwirken konnte.

Dies bedeutet nicht, dass der Neuerwerber eines Grundstückes von Amtes wegen eine Neuschätzung erwarten kann. Vielmehr muss er ein Gesuch um Revisionschätzung bei der Abteilung Immobilienbewertung der Dienststelle Steuern stellen um eine neue Schätzung zu erreichen. (*Verwaltungsgericht Luzern VGE A10 122 vom 7.10.11*) ■

Vorsorgezweck einer Liegenschaft schliesst Eigenschaft als Geschäftsvermögen nicht aus

Das Bundesgericht entschied in einem kürzlich veröffentlichten Urteil, dass der Vorsorgezweck einer Liegenschaft nicht darüber entscheidet, ob die Liegenschaft Geschäfts- oder Privatvermögen ist.

Es handelte sich dabei um Stockwerkeigentum, das der Besitzer teilweise verkaufte und vermietete. Der Bau wurde u.a. durch Hypothekendarlehen finanziert. Obwohl der Besitzer die Liegenschaft als seine Altersvorsorge deklarierte, wurde sie steuerlich als Geschäftsvermögen bestimmt, da sie grösstenteils mit Mitteln des Geschäftsvermögens erstellt wurde. (*Quelle: BGE 2C_455/2011 vom 5.4.2012*) ■



Einseitige Änderung des Mietvertrages bezüglich Nebenkosten möglich

Der Vermieter kann während der Dauer eines Mietvertrages die Nebenkostenregelung ändern und insbesondere dem Mieter die bis anhin im Mietzins enthaltenen Nebenkosten separat in Rechnung stellen oder vom Mieter die Bezahlung neu entstandener Aufwendungen als Nebenkosten verlangen.

Der Vermieter muss dem Mieter eine entsprechende Änderung der Nebenkostenregelung mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf einem vom Kanton genehmigten Formular mitteilen und begründen.

Gemäss Bundesgericht sind in einer solchen Begründung die Aufwendungen anzugeben, die dem Mieter inskünftig als Nebenkosten in Rechnung gestellt werden sollen. Vor allem ist darzulegen, ob es sich dabei um neu entstandene Aufwendungen handelt oder um solche, die bis anhin im Mietzins enthalten waren. Dabei reicht es nicht, die Aufwendungen nur zu nennen. Vielmehr muss aus der Begründung hervorgehen, welche Beträge vom Vermieter bis anhin

für die inskünftig als separate Nebenkosten ausgetrennten Aufwendungen bezahlt worden sind. Der Mieter muss gestützt auf die Begründung beurteilen können, ob die Höhe der neuen Akonto-Zahlungen den bisherigen tatsächlichen Kosten entspricht oder ob mit der Anpassung der Nebenkostenregelung der Mietzins erhöht wird. Eine einseitige Änderung der Nebenkostenregelung, die vom Vermieter gar nicht oder nur unzureichend begründet wird, ist nichtig. (Quelle: BGE 137 III 362)

Impressum

backup

erscheint monatlich

Herausgeber

Credor Holding AG

Railcenter

Säntisstr. 2

CH-9500 Wil

Telefon: 071 914 71 71

Telefax: 071 914 71 79

E-Mail: info@credor.ch

Internet: www.credor.ch

Trotz gewissenhafter Bearbeitung und sorgfältiger Recherche kann keine Haftung für den Inhalt der Beiträge übernommen werden. Konsultieren Sie im Zweifelsfalle eine unserer Fachpersonen.