Rechtsberatung

Lassen Sie sich nicht übers Ohr hauen

Sie haben ungeschickt verhandelt, sind am Telefon oder im Internet in eine betrügerische Falle getappt oder haben das Kleingedruckte nicht gelesen? Jetzt werden Sie mit Mahnungen und Betreibungen bedroht und wissen nicht, was Sie tun sollen? In diesem Beitrag versuchen wir Ihnen Tipps zu geben, wie Sie mit solchen Situationen umgehen sollen bzw. solche von Anfang an vermeiden können.

David Lüthi, Rechtsanwalt
bei Bischof Stampfli
Rechtsanwälte Solothurn

1. Was ist ein Vertrag?

Verträge spielen in unserem täglichen Leben eine zentrale Rolle: beim Erwerb von Lebensmitteln (Kaufvertrag), beim Antritt einer neuen Stelle (Arbeitsvertrag), beim Umzug in eine andere Wohnung (Mietvertrag) oder beim Coiffeur (Werkvertrag).

Nach Obligationenrecht (OR) entsteht ein Vertrag durch «übereinstimmende, gegenseitige Willensäusserung», d.h. durch Antrag und Annahme. Ein Vertrag kann stillschweigend, mündlich oder schriftlich erfolgen; bei wichtigen Verträgen (wie Ehe- und Erbvertrag, Grundstückkaufvertrag etc.) wird z.T. eine öffentliche Beurkundung bei einem Notar verlangt. Damit ein Vertrag zustande kommt, müssen sich die Parteien nur – aber mindestens – über die wesentlichen Vertragsbestandteile einigen. Beim Kaufvertrag sind dies beispielsweise das Kaufobjekt und der Preis. Im Übrigen stellt das Gesetz die fehlenden Regelungen zur Verfügung (beim Kaufvertrag z.B. für die Gewährleistung, die Fälligkeit des Verkaufspreises, Nutzen und Gefahr etc.). Die Parteien können aber im Vertrag vom Gesetz abweichende oder ergänzende Regelungen treffen, sofern sie nicht gegen zwingendes Recht verstossen. Dies gilt es insbesondere beim Arbeits- oder Mietvertrag zu beachten.

Nach Abschluss eines Vertrages muss dieser eingehalten werden, auch wenn man nachträglich ein besseres Angebot erhält oder das Interesse am Vertrag verloren hat. Will eine Partei bei Vertragsschluss einer zukünftigen, noch unklaren Entwicklung Rechnung tragen, so kann sie entweder das Inkrafttreten oder die Auflösung des Vertrages von einer Bedingung abhängig machen.

2. Verträge sorgfältig prüfen (lassen)

Die wichtigsten Ratschläge vor Abschluss eines Vertrages sind:

1. Erkundigen Sie sich über Ihren Vertragspartner (Referenzen, Betreibungsregisterauszug, Internetrecherche) und vergleichen Sie die Konditionen verschiedener Anbieter.
2. Lesen Sie den Vertragsentwurf und das Kleingedruckte sorgfältig durch und unterschreiben Sie nichts, das Sie nicht verstehen.
3. Insbesondere bei wichtigen Verträgen mit erheblichen finanziellen Folgen empfiehlt es sich, den Vertragstext durch einen Juristen überprüfen zu lassen.

Eine kleine Auswahl von problematischen Vertragsklauseln, die wir in der Praxis oft antreffen:

– Bei Liegenschaftskäufen: Der Verkäufer besteht oft auf einer Wegbedingung der Gewährleistung, soweit dies gesetzlich zulässig ist. Falls Sie sich darauf einlassen wollen/müssen, sollten Sie den Zustand der Liegenschaft vorgängig besonders gewissenhaft auf Mängel überprüfen (lassen). Nach Vertragsunterzeichnung tragen Sie als Käufer das Risiko von Rechts- und Sachmängel nämlich allein und können den Verkäufer nur noch für arglistig verschwiegene Mängel haftbar machen («wie gesehen, so gekauft»).
  Eine weitere häufige «Unterlassung» beim Kauf eines erst kürzlich fertig gestellten Neubaus besteht darin, dass der Käufer keine Vorkehrungen zur Abwehr von

Bauhandwerkerpfandrechten trifft. Dies kann z.B. dadurch geschehen, dass die letzte Akontozahlung auf einem speziellen Sperrkonto bis nach Ablauf der viermonatigen Eintragungsfrist sichergestellt wird. Ähnliche Vorkehrungen sind möglich und sinnvoll zur Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer, die der Verkäufer dem Kanton schuldet, für welche der Verkäufer aber mit seinem Grundstück haftet.

– Bei Autoleasing-Verträgen: Als Leasingnehmer wird man nicht Eigentümer des Fahrzeuges, sondern man erhält nur ein Nutzungsrecht. Viele Leasinggesellschaften sehen in ihren Geschäftsbedingungen Einschränkungen vor, wie beispielsweise, dass der Fahrzeughalter nicht ins Ausland fahren darf, dass er das Auto niemandem ausleihen darf oder dass die Kilometerzahl, die man pro Jahr fahren darf, begrenzt wird. Lesen Sie also auch das «Kleingedruckte»! Eine Kaufoption am Ende des Leasings besteht übrigens nur, wenn sie bei Vertragsunterzeichnung schriftlich festgehalten wurde. Achten Sie schliesslich unbedingt auch auf die Leasing-Dauer – denn bei langer Vertragsdauer kommt ein geleastes Auto deutlich teurer als ein gekauftes.
– Bei Mietverträgen: Ein häufiges Problem sind die Nebenkosten. Hier gilt der Grundsatz, dass Nebenkosten detailliert aufgeführt werden müssen, ansonsten sie als durch den Mietzins abgegolten gelten. Allgemeine Umschreibungen wie «übrige Betriebskosten» genügen nicht.
– Bei Telekom-Verträgen: Zu beachten sind insbesondere die Kündigungsbestimmungen, wonach sich der Vertrag automatisch verlängert, wenn nicht rechtzeitig gekündigt wird. Aber auch das einseitige Kündigungsrecht oder die einseitige Vertragsänderungsmöglichkeit der Telekom-Firmen sind ein ständiges Ärgernis.
– Bei Verträgen mit internationalem Bezug ist es wichtig darauf zu achten, dass der Gerichtsstand in der Schweiz liegt und das schweizerische Recht als anwendbar erklärt wird. Die gerichtliche Durchsetzung eines Vertrages ist im Ausland nämlich in der Regel teurer und schwieriger.

3. AGB: Das Kleingedruckte

Wer heute mit einem Unternehmen einen Vertrag abschliesst, muss in der Regel dessen «Allgemeinen Geschäftsbedingungen» (AGB) akzeptieren; in der Realität werden sie bei Vertragsabschluss oft global und durch Verweisung als Vertragsbestandteil erklärt, ohne ihnen gross Beachtung zu schenken bzw. ohne sie gelesen zu haben. Inhaltlich sind sie oft nicht verhandelbar, weil sie von der wirtschaftlich stärkeren Partei vorgegeben werden.

Rechtsprechung und Lehre haben aber einige wichtige Grundsätze gebildet, um die schwächere Partei vor missbräuchlichen AGB zu schützen:

– Zwingende Gesetzesbestimmungen und individuelle Vertragsabreden gehen Allgemeinen Bedingungen vor.
– Die Unklarheitsregel besagt, dass eine unklar formulierte AGB-Bestimmung in der für den Verfasser ungünstigeren Weise ausgelegt werden muss.
– Nach der Ungewöhnlichkeitsregel sind ungewöhnliche Bestimmungen, mit der eine Partei vernünftigerweise nicht rechnen musste und auf die sie nicht explizit aufmerksam gemacht wurde, unverbindlich. Ungewöhnlich sind z.B. Bestimmungen, die im Kontext eines solchen Vertrages atypisch sind, die versteckt platziert sind oder die im Gegensatz zu den Werbeversprechungen stehen.
– Wer allgemeine Geschäftsbedingungen verwendet, die in Treu und Glauben verletzender Weise zum Nachteil der Konsumentinnen und Konsumenten ein erhebliches und ungerechtfertigtes Missverhältnis zwischen den vertraglichen Rechten und den vertraglichen Pflichten vorsehen, handelt nach Art. 8 des Bundesgesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG) unlauter. Die betreffende Bestimmung ist nichtig.

>

Kostenlose Rechtsberatung

Aktiv- und Passivmitglieder des Staatspersonal-Verbandes haben Anspruch auf unentgeltliche telefonische oder persönliche Rechtsberatung im Umfang von maximal drei Stunden bei der Kanzlei des Sekretärs Dr. Pirmin Bischof, Rechtsanwalt und Notar in Solothurn (032 333 33 11, bischof@law-firm.ch) oder bei der Vizepräsidentin, Frau Dr. iur. Corinne Saner, Rechtsanwältin und Notarin in Olten (062 212 33 34; c.saner@netlo.ch). Die Rechtsberatung erstreckt sich einerseits auf berufliche Rechtsfragen (z.B. drohende oder ausgesprochene Kündigungen, Lohnklagen, Pensionskassenprobleme, Rentenfragen, Krankheitsfälle, Arbeitszeitfragen) und andererseits auf private Rechtsfragen (z.B. Ehe- und Erbrecht, Vertragsrecht, Versicherungsrecht, Liegenschaftsrecht).

Seit dem 1. Januar 2012 haben auch Polizistinnen und Polizisten bei privaten (nicht: beruflichen) Rechtsproblemen Anspruch auf drei Stunden kostenlose Rechtsberatung durch den Sekretär oder die Vizepräsidenten. Da der Polizeibeamtenverband (Sektion des StPV) aus historischen Gründen eine Sonderstellung hat, war dies vorher nicht der Fall.

<

4. Wie gehe ich vor, wenn die Gegenpartei ihre Leistung nicht fristgerecht erbringt?

Erbringt ein Schuldner nicht rechtzeitig seine Leistung, so wird er in der Regel durch Mahnung des Gläubigers in Verzug gesetzt. Ab diesem Zeitpunkt hat er wegen verspäteter Erfüllung Schadenersatz zu leisten bzw. hat bei Geldschulden einen Verzugszins von 5% zu bezahlen.

Im Anschluss – nach ungenutztem Ablauf einer angemessenen letzten Erfüllungsfrist – hat der Gläubiger nach Obligationenrecht drei Rechtsbehelfe, unter denen er frei wählen kann:

- Rücktritt vom Vertrag; er kann die versprochene Gegenleistung verweigern und das Geleistete zurückfordern; überdies hat er Anspruch auf Kostenersatz für die nutzlosen Vorbereitungs- und Durchführungskosten
- Verzicht auf die Gegenleistung des säumigen Vertragspartners und vollen Ersatz des aus der Nichterfüllung entstandenen Schadens
- Aufrechterhaltung des Vertrages unter Vergütung des Verspätungsschadens

Geldforderungen können ab ihrer Fälligkeit auf dem Betreibungsweg durchgesetzt werden, für andere Forderungen muss man den Zivilrichter anrufen.

5. Internet- und Telefonfallen und andere Betrügereien

Im Rahmen der dreistündigen, kostenlosen Rechtsberatung rufen uns immer wieder StPV-Mitglieder an, die Opfer einer Gaunerei geworden sind. Folgende Vorgehensweisen sind bzw. waren beliebt:

- Internetabofallen: Vor einiger Zeit trieb ein Bruderpaar auch in der Schweiz sein Unwesen. Ihr «Geschäftsmodell» funktionierte so, dass auf Dutzenden von angeblich kostenlosen Webseiten (z.B. für Gratissoftware, Klingeltöne, Hausaufgaben-Lösungen etc.) Benutzer dazu gebracht wurden, ihre Daten einzugeben. Damit lösten sie versehentlich ein Zwei-Jahres-Abo über 286 Franken aus. Wer nicht zahlte, dem hetzten die beiden Brüder einen Anwalt auf den Hals, der mit Betreibung und gerichtlichen Schritten drohte. Wir haben den betroffenen Personen geraten, sich nicht einschüchtern zu lassen und gar nicht zu reagieren. Unseres Wissens war die Sache damit erledigt.
- Reiseangebote per Telefon: Zurzeit erhalten einige Leute telefonisch zweifelhafte, äusserst günstige Reiseangebote. Auch wenn man deutlich erklärt, nicht interessiert zu sein, erhält man kurz darauf einen Prospekt, später eine Rechnung, dann eine Mahnung und schliesslich sogar Betreibungsandrohungen eines Inkassobüros. In solchen Situationen raten wir den Betroffenen, ruhiges Blut zu bewahren und die Rechnung auf keinen Fall zu bezahlen. Fechten Sie den angeblichen Vertrag sofort per Einschreiben an (Musterbriefe finden Sie z.B. auf den Homepages diverser Konsumentenorganisationen) und reagieren Sie nicht auf weitere Korrespondenz. Falls Sie wider Erwarten doch betrieben werden sollten, so erheben Sie möglichst schnell, spätestens aber innerhalb von 10 Tagen Rechtsvorschlag. Die Firma müsste dann vor Gericht den Beweis eines Vertragsabschlusses erbringen, was sie in der Regel nicht kann. Weil eine Klage mit Kosten verbunden ist, wird es in den allermeisten Fällen zu keinem Gerichtsverfahren kommen.

  Um einen ungewollten, mündlichen Vertragsabschluss per Telefon zu vermeiden, empfiehlt es sich generell, bei solchen Anrufen kurz angebunden zu bleiben und keine Fragen zu beantworten. Sagen Sie klar, dass Sie keinen Vertrag wollen und legen Sie auf.
- Bei Haustürgeschäften – zu welchen auch sog. Kaffeefahrten gehören – besteht beim Erwerb von Konsumgütern und -dienstleistungen im Wert von mehr als 100 Franken seit mehreren Jahren ein Widerrufsrecht von 7 Tagen. Im eidg. Parlament wird zurzeit beraten, den Anwendungsbereich auf Telefonverkäufe und den Online-Handel auszuweiten und die Widerrufsfrist auf 14 Tage zu erhöhen.
- Weitere verbreitete Missbräuche sind zurzeit: irreführende Gewinnversprechen, als Rechnung verschleierte Offerten für Registereinträge, Teilnahme an TV-Quizsendungen via kostenpflichtige Telefonnummern, Scam- und Phishing-Mails und vieles mehr.

6. Fazit

Verträge bilden ein wichtiges Instrument, um die Beziehungen zwischen Menschen auf juristischer Ebene zu regeln, können aber auch missbraucht werden. Wichtig ist es deshalb, präventiv vor Vertragsabschluss seinen Vertragspartner genau «unter die Lupe» zu nehmen, den Vertrag sorgfältig zu studieren und bei Unklarheiten einen Fachmann beizuziehen. Besondere Vorsicht ist geboten beim «Kleingedruckten» und bei Angeboten, die zu gut sind, um wahr zu sein.