



«DAS RECHTE MASS»

20. ImmoSeminärchen

Hotel Kreuz, 20. / 27. / 28. Mai 2019

advokatur56

MASSLOSE ÜBERSTUNDEN

VOM KORREKTEN UMGANG MIT MEHRARBEIT

STEFANIE MEIER-GUBSER

Mehrarbeit

in zeitlicher Hinsicht

Abweichende Regelung
im Vertrag möglich

Keine abweichende
Regelung möglich

Überstunden

Privatrecht (OR)

Überzeit

Öffentliches Recht (ArG)

DEFINITIONEN MEHRARBEIT

Überstunden

- Mehrarbeit über den verabredeten oder üblichen zeitlichen Umfang hinaus

Überzeit

- Mehrarbeit über die wöchentliche Höchst Arbeitszeit hinaus
 - 45 Stunden / Woche für Arbeitnehmer in industriellen Betrieben, Büropersonal u.a.
 - 50 Stunden / Woche für alle übrigen Arbeitnehmer (z.B. Hauswart)

GESETZLICHE REGELUNG ZUM UMGANG MIT MEHRARBEIT

Überstunden

- Kompensation im Einverständnis mit dem Arbeitnehmer 1:1
- Auszahlung +25%
- Abweichende schriftliche Vereinbarung (oder Regelung in GAV / NAV) möglich

Überzeit

- Maximal 170 / 140 Überzeitstunden pro Jahr
- Kompensation 1:1
- Auszahlung +25% ab der 61. / 1. Überzeitstunde
- Abweichende Vereinbarung nicht möglich

HÄUFIGE ABWEICHUNGEN IN DER PRAXIS BEI ÜBERSTUNDEN

- Grundsatz der Kompensation vertraglich vereinbaren
- Auszahlung der Überstunden 1:1
- Auszahlung erst ab einem gewissen Mass / einer gewissen Anzahl
- Keine Kompensation und keine Auszahlung (Kaderverträge)
- ...

HÄUFIGE STOLPERFALLEN IN DER PRAXIS

- Achtung mit «als Überstunden gilt nur, was angeordnet oder genehmigt ist»
- Fehlende Kontrolle der Überstunden (oder gar keine Arbeitszeiterfassung)
- Fehlendes Einschreiten gegen masslose Überstunden
- Entschädigung für Überstunden ist Lohn (sozialversicherungs- und steuerpflichtig)
- Beweisrechtliches
 - Beweislast liegt grundsätzlich beim Arbeitnehmer
 - Aber: Beweislasterleichterung möglich (⇒ richterliche Schätzung der Überstunden)

PRAXISTIPPS

- An das konkrete Arbeitsverhältnis angepasste vertragliche Regelung treffen
- Arbeitszeiterfassung (gesetzlich vorgeschrieben für dem ArG unterstellte Arbeitnehmer)
- Kontrolle der Überstunden / Überzeitstunden
- Massnahmen gegen zu viele Überstunden / Überzeitstunden

DANKE FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

MASSVOLLER UMGANG MIT STREITHÄHNEN

MUSS SICH VERMIETER IN STREIT DER MIETER
EINMISCHEN?

SAMUEL HUWILER

FRAGESTELLUNG

- Sind streitbare Mitmieter ein Mangel der Mietsache?
- Muss der Vermieter sich in Mieterstreitigkeiten einmischen?
- Folgen eines Mangels an der Mietsache
- Braucht es Verschulden des Vermieters für «Mangelhaftung»?
- Lehren aus Bundesgerichtsentscheid aus dem Jahre 2017

MANGEL DER MIETSACHE

- Art. 256 Abs. 1 OR
- Vermieter ist verpflichtet, die Sache zum
 - vereinbarten Zeitpunkt
 - in einem zum vorausgesetzten Gebrauch
 - tauglichen Zustand
 - zu übergeben
 - und zu erhalten

KASUISTIK: TYPISCHE MÄNGEL IM MIETRECHT

- Unzureichende Heizung
- Gestank
- Defektes Cheminée
- Defekter Lift, Waschküche, Geschirrspüler, Kühlschrank
- Übermässiger Lärm (z.B. von benachbarter Baustelle)
- «Massagesalon» in einer Wohnliegenschaft
- Übermässige Feuchtigkeit oder Schimmel

RECHTSBEHELFE DES MIETRECHTS BEI MÄNGELN

- Bei anfänglichem schwerem Mangel Vertragsrücktritt
- Beseitigung Mangel vom Vermieter verlangen
- Mietzinsherabsetzung
- Mietzinshinterlegung
- Schadenersatz
- Vorzeitige Kündigung des Mietvertrages

BEDEUTUNG DES VERSCHULDENS DES VERMIETERS

- Mängelrecht des Mieters besteht unabhängig vom Verschulden des Vermieters
- Gilt auch dann, wenn Vermieter keinerlei Einfluss auf Mangel hat
 - Immissionen von Baustelle von benachbartem Grundstück
 - Fluglärm
- Ausnahme Schadenersatz
 - Bei Schadenersatz muss Verschulden des Vermieters vorliegen
 - Verschulden des Vermieters wird vermutet

4A_132/2017 VOM 25.9.2017

- Vermietung eines Coiffeur- und Schönheitssalons im Kanton Genf
- Mitmieter hat Streit mit den Mietern des Coiffeur- und Schönheitssalons
- Mitmieter brüllt Drohungen und Beleidigungen, knallt Türen zu
- Mitmieter beschimpft auch Personal und die Kunden des Coiffeur- und Schönheitssalons
- Personal der Salons kündigt wegen Mitmieter und Kunden springen ab (Umsatzrückgang)
- Es kommt zu Strafverfahren wegen übler Nachrede, Sachbeschädigung und Tötlichkeiten
- Mieter verlangen Kündigung Mietvertrag mit Mitmieter und 30% Mietzinsherabsetzung
- Vermieter kündigt Mitmieter, dieser ficht Kündigung an, Vermieter zieht Kündigung zurück
- Mieter hinterlegen Mietzins

SCHWERER MANGEL DER MIETSACHE

- Bundesgericht stellt übereinstimmend mit Vorinstanzen fest, dass die schwerwiegenden Verletzungen der Pflicht zur Rücksichtnahme auf die Bewohner, den Kunden und das Personal der Salons einen schweren Mangel der Mietsache darstellt
- Die Handlungen des Mitmieters sind in rechtlicher Hinsicht Verletzungen gemäss Art. 257f Abs. 2 OR (Sorgfaltspflichtverletzungen) und sind als Mangel zu qualifizieren
- Das Bundesgericht bestätigte die Mietzinsreduktion von 30% rückwirkend ab erster «Mängelrüge» (ab Juli 2012)

LEHREN AUS DEM GENFER FALL

- Vermieter muss sich in Mieterstreit einmischen, sobald daraus ein Mangel an der Mietsache resultiert, also eine gewisse Schwere erreicht wird
- Es ist Pflicht des Vermieters, einem rabiaten Mitmieter Einhalt zu gebieten
- Der Vermieter ist berechtigt und unter Umständen sogar verpflichtet, das Mietverhältnis mit den im Streit liegenden Parteien zu kündigen

KÜNDIGUNG

- Die Kündigung kann ordentlich (Empfehlung) oder, wenn die Voraussetzungen von Art. 257f Abs. 3 OR (Sorgfaltspflichtverletzung und Unzumutbarkeit) erfüllt sind, sogar ausserordentlich erfolgen
- Vermieter ist bei der Entscheidung, welchem der am Streit beteiligten Mieter er kündigen will, grundsätzlich frei, darf jedoch nicht willkürlich handeln
- Wenn nicht klar ist, welche Streitpartei für Konflikt verantwortlich ist, kann Vermieter auch beiden Mietern kündigen

FAZIT

- Wenn das Verhalten eines Mieters gegenüber anderen Mietern oder Nachbarn eine Sorgfaltspflichtverletzung ist, leidet das Mietobjekt an einem Mangel
- Der Vermieter haftet für den Mangel auch ohne Verschulden (Ausnahme Schadenersatz)
- Der Vermieter muss sich einmischen und den Streit schlichten
- Der Vermieter kann bzw. muss unter Umständen Kündigungen aussprechen

DANKE FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

VORSICHT IST BESSER ALS NACHSICHT
VERZICHT AUF MIETZINSHERABSETZUNG IM VORAUS

THALIA WEIBEL

VERTRAGSKLAUSELN MIT SENKUNGSVERZICHT – BSP.

- «Der Mietzins basiert auf dem Landesindex der Konsumentenpreise, Stand November 2018 und einem hypothekarischen Referenzzinssatz von 1.5%. Ein Absinken unter den Anfangsmietzins ist ausgeschlossen.»
- «Dem Mieter sind die Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück bekannt. Die daraus resultierenden Immissionen berechtigen den Mieter nicht zu einer Herabsetzung des Mietzinses.»
- «Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass der Lift im Juni und Juli 2019 wegen Nachrüstung ausser Betrieb ist. Dem Mieter wird für diese zwei Monate eine Reduktion von 10% des Nettomietzinses gewährt.»
- Geht das? Kann der Mieter zum Voraus verbindlich auf eine Senkung oder eine zusätzliche Senkung verzichten?

Senkungs- begehren

Anfangs-
mietzins

Misbräuchlichkeit

Während
Mietdauer

Gebrauchsverminderung
oder -beeinträchtigung

Mängel

SENKUNG DES ANFANGSMIETZINSES (Art. 270 OR)

- Bei:
 - Notlage persönlich oder familiär
 - Zwang wegen besonderer Wohnungs-Marktverhältnisse
 - Erhebliche Erhöhung ggü. früherem Mietzins
- Vertraglicher Verzicht:
 - Nicht möglich
 - Relativ zwingendes Recht
 - Anfechtung in Praxis selten (anders in Westschweiz)

SENKUNG BEI MISSBRÄUHLICHKEIT (Art. 270a OR)

- Z.B. der Fall bei:
 - Referenzzinssatzsenkung
 - Unterhalts- und Betriebskostensenkung
 - Verminderung der Leistungen des Vermieters (in Praxis selten)
 - Wesentlich tiefere orts- und quartierübliche Mietzinsen (z.B. wg. immissionsintensiver Anlagen)
 - Übersetztem Ertrag
 - Senkung separat ausgewiesener NK bei Pauschale (Lehrbuchbsp. Ölpreis, in Praxis selten)
- Vertraglicher Verzicht:
 - Nicht möglich (BGE 125 III 358)
 - Relativ zwingendes Recht
 - Behelf evtl. Mindestvertragsdauer, Indexierung, Staffelung (Anfangsmiete bleibt anfechtbar)

SENKUNG BEI BEEINTRÄCHTIGUNG GEBRAUCH (Art. 259d OR) UND MANGEL (Art. 259a Abs. 1 lit. b OR)

- Bei:
 - Verminderung oder Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit
 - Mängel (nicht kleiner Unterhalt)
- Vertraglicher Verzicht:
 - Relativ zwingendes Recht
 - Verzicht im Voraus grundsätzlich nicht möglich
 - Vereinbarung einer Reduktion im Ausnahmefall (im Voraus) möglich, wenn der Mieter im Detail über die Beeinträchtigung informiert wurde (4A_269/2009 vom 19.8.2009, 4C.39/2003 vom 23.4.2003)
 - Massgeblicher Zeitpunkt bez. Information = bei Verzicht

BEKANNTHEIT DER KONKRETEN BEEINTRÄCHTIGUNG

- Details bei Bauarbeiten gemäss 4A_269/2009 vom 19.8.2009:
 - Arbeitsplanung
 - Details der Ausführung
 - Auswirkungen der provisorischen Schutzwände
 - Dauer der Arbeiten
 - Koordination der Arbeiten mit der Gesamtheit der übrigen Mieter
- Wissen über die groben Züge der Arbeiten reicht nicht
- Schwierig bei künftigen Renovations-/Sanierungsarbeiten, zusätzlich schwierig in der Nachbarschaft

Senkungs- begehren

Anfangs-
mietzins

Misbräuchlichkeit

Während
Mietdauer

Gebrauchsverminderung
oder -beeinträchtigung

Mängel

FAZIT

«Der Mietzins basiert auf dem Landesindex der Konsumentenpreise, Stand November 2018 und einem hypothekarischen Referenzzinssatz von 1.5%. Ein Absinken unter den Anfangsmietzins ist ausgeschlossen.»	Geht nicht. Die Klausel wäre für den Mieter nicht verbindlich.	
«Dem Mieter sind die Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück bekannt. Die daraus resultierenden Immissionen berechtigen den Mieter nicht zu einer Herabsetzung des Mietzinses.»	Geht auch nicht. Die Klausel wäre für den Mieter nicht verbindlich.	
«Der Mieter ist mit dem Schreiben im Anhang über den Zeitraum, den Ablauf, die Dauer und die Auswirkungen der geplanten Arbeiten sowie die Koordination mit den Mietern informiert worden. Der Mietzins wird von ... bis ... um% aufgrund der im Schreiben bekanntgegebenen Beeinträchtigungen reduziert.»	Geht, wenn sämtliche Details über die Einschränkungen bekannt sind.	
«Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass der Lift im Juni und Juli 2019 wegen Nachrüstung ausser Betrieb ist. Dem Mieter wird für diese zwei Monate eine Reduktion von 10% des Nettomietzinses gewährt.»	Geht, da die Einschränkung bekannt ist.	

DANKE FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

KAMPF GEGEN DIE KONKURSMASSE

VORGEHEN BEI INSOLVENZ DES MIETERS

MARTIN KRÄHENBÜHL

GESCHÄFTSRAUMMIETER IM KONKURS

- Mietobjekt her!
- Mietzinse her!
- Schadenersatz her!

FOLGEN DES KONKURSES

- Mietvertrag läuft trotz Konkurs weiter
- Mieter verliert Verfügungsfähigkeit über seine Vermögenswerte (Art. 204 SchKG)
- Sämtliches pfändbares Vermögen fällt in die Konkursmasse, mit der offene Forderungen sämtlicher Gläubiger beglichen werden (Art. 197 SchKG), d. h. Mietzinsforderungen sind stark gefährdet

SOFORTMASSNAHMEN DER VERMIETER BEI KONKURS MIETER

- Konkursöffnung vor Übergabe der Mietsache: Fristansetzung an Mieter und Konkursverwaltung zur Bezahlung einer Sicherheit, bei Nichtbezahlung: Rücktritt vom Vertrag (Art. 83 OR)
- Konkursöffnung nach Übergabe der Mietsache:
 - Mietzinse, die vor Konkursöffnung fällig sind: Ansetzen einer Zahlungsfrist an Mieter und die Konkursverwaltung gem. Art. 257d OR, bei Nichtbezahlung: Kündigung (Frist 30 Tage auf Monatsende)
 - Mietzinse, die nach Konkursöffnung fällig werden: Fristansetzung zur Leistung einer Sicherheit an Mieter und Konkursverwaltung (2 Wochen), bei Nichtbezahlung: fristlose Kündigung (Art. 266h OR)
- Exmissionsgesuch, falls Mietverhältnis bereits beendet

MIETERAUSWEISUNG

- Exmissionsgesuch vor oder nach Konkurseröffnung: dringlicher Fall i.S.v. Art. 207 SchKG, keine Einstellung des Verfahrens
- Keine Kombination mit Forderungsklage möglich, da der Bestand der Konkursmasse berührt wird
- Mitteilung der Konkursverwaltung, wonach das Mietobjekt freigegeben wird: Grundsätzlich nur genügend, wenn Schlüsselübergabe und entsprechende Willensbekundung der Organe der juristischen Person. Exmissionsgesuch somit obsolet.
- Ohne Exmissionsgesuch: Recht auf Aussonderung des Mietobjekts aus der Konkursmasse. In der Regel aufgrund der Zeitdauer für die Vermieterin nicht interessant.

RETENTIONSRECHTS BEI GESCHÄFTSRÄUMEN

- Retentionsrecht an den beweglichen Sachen, die sich in den vermieteten Räumen befinden und zu deren Einrichtung oder Benutzung gehören (Art. 268 OR).
- Umfang:
 - Unbezahlte Mietzinse (höchstens Jahresmietzins) vor Konkurseröffnung
 - Zukünftige Mietzinsforderungen bis zur Beendigung des Mietverhältnisses oder bis maximal 6 Monate nach Konkurseröffnung
- Wirkung:
 - Retentionsbeschlagnahme: Mieter darf Gegenstände zwar noch gebrauchen, aber nicht mehr ohne Absprache mit dem Betreibungsamt darüber verfügen (Art. 169 StGB).
 - Im Konkurs wird Mietzinsforderung des Vermieters, soweit durch Retentionsgut gedeckt, privilegiert behandelt bzw. vorab aus dem Erlös der Retentionsgegenstände befriedigt (Art. 219 Abs. 1 SchKG)

GELTENDMACHUNG DES RETENTIONSRECHTS

- Vor (drohender) Konkureröffnung (Art. 283 SchKG):
 - Zuständigkeit: Betreibungsamt am Ort der gelegenen Sache
 - Begehren um Aufnahme eines Retentionsverzeichnisses im Umfang der offenen Forderung
 - Bezeichnung Gläubiger und Schuldner
 - Bezeichnung der Räume, in denen sich die Gegenstände befinden
 - Prosequierung: strenge Fristen (10 Tage)!
- Nach der Konkureröffnung fällt Retentionsverzeichnis bzw. Retentionsbeschlagnahmehin und wird durch Konkursbeschlagnahme ersetzt
- Retentionsrecht besteht auch im Konkurs
- Anmeldung der Forderung und des Retentionsrechts bei der Konkursverwaltung

CHECKLISTE GESCHÄFTSRAUMMIETER IM KONKURS

- Vor Mietbeginn:
 - Mieter und Konkursverwaltung zur Leistung einer Sicherheit auffordern. Andernfalls: Rücktritt vom Vertrag.
- Während Mietdauer:
 - Konkurs droht:
 - Retentionsbegehren prüfen (Achtung: strenge Prosequierungsfristen)
 - Konkurs eingetreten:
 - Ungekündigtes Mietverhältnis:
 - Fristansetzung Sicherheitsleistung / Zahlungsaufforderung an Konkursitin und Konkursverwaltung. Bei Nichtwahrung: fristlose / ausserordentliche Kündigung.
 - Exmissionsgesuch
 - Forderungseingabe (www.shab.ch beobachten), Retentionsrecht geltend machen und Zustimmung zur Auflösung der Sicherheit verlangen
 - Gekündigtes Mietverhältnis:
 - Exmissionsgesuch
 - Forderungseingabe (www.shab.ch beobachten), Retentionsrecht geltend machen und Zustimmung zur Auflösung der Sicherheit verlangen

DANKE FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

RÜCKFORDERUNGEN OHNE MASS

FEHLERHAFT VEREINBARTE NEBENKOSTEN

MARKUS LÜTHI

NEBENKOSTEN – GESETZLICHE REGELUNG (OR)

Art. 257a

2. Nebenkosten
a. Im
Allgemeinen

1 Die Nebenkosten sind das Entgelt für die Leistungen des Vermieters oder eines Dritten, die mit dem Gebrauch der Sache zusammenhängen.

2 Der Mieter muss die Nebenkosten nur bezahlen, wenn er dies mit dem Vermieter **besonders vereinbart** hat.

GÜLTIG VEREINBARTE NEBENKOSTEN / 4A_719/2016 VOM 31.8.2017

- Bei Vertragsschluss muss der Mieter leicht erkennen können, welche Nebenkosten er zusätzlich zur Miete konkret bezahlen muss
- Nebenkostenpositionen auch für Nicht-Juristen verständlich
 - «Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten» bzw. «Heiz- und Warmwasserkosten» genügend präzise
 - «Nebenkosten» und «Betriebskosten» zu allgemein
- Besondere Vereinbarung muss
 - genügend klar sein
 - die tatsächlichen Neben- und Betriebskostenpositionen eindeutig und genau bezeichnen
- Aufführen der Nebenkostenpositionen in AGB/AVB grundsätzlich unzulässig (BGE 135 III 591)
- jede einzelne Nebenkostenposition ist eindeutig und genau im Mietvertrag selbst aufzulisten

RECHTSFOLGEN / RÜCKFORDERUNG

- Unklare oder widersprüchliche Nebenkostenabreden sind nichtig
- Rückforderungsanspruch des Mieters nach den Regeln der ungerechtfertigten Bereicherung gem. Art. 62 ff. OR
- Verjährung:
 - 1 Jahr seit Kenntnis des Bereicherungsanspruchs (relativ)
 - 10 Jahre seit Entstehung des Anspruchs (absolut)
- Risiko hoher Rückforderungsansprüche bei fehlerhaften Vereinbarungen über Nebenkosten
- Bezahlung von Nebenkosten während mehreren Jahren keine Anerkennung (4A_525/2008 vom 16.2.2009)

MASSNAHME BEI NICHT KORREKT AUSGESCHIEDENEN NEBENKOSTEN

Andere Vertragsänderung(en), wirksam ab **XX.XX.XXX**

Umschreibung der Änderung(en):

Separate Erhebung folgender, bisher im Nettomietzins enthaltener Nebenkosten nach effektivem Aufwand mit jährlicher Abrechnung: [Aufzählung der Nebenkostenpositionen].

Klare **Begründung** der Änderung(en)*:

Der Aufwand für die neu separat erhobenen Nebenkosten beläuft sich für Ihr Mietobjekt aufgrund der Erfahrungszahlen der letzten drei Jahre auf Fr. X pro Monat, weshalb der Nettomietzins im entsprechenden Umfang reduziert und die monatlich zu leistenden Akontozahlungen im gleichen Betrage erhöht werden (vgl. Begleitschreiben im Anhang). Dadurch werden die neu separat ausgegliederten Nebenkosten nach **individuellem effektivem Aufwand in Anwendung des Verursacherprinzips erhoben**. Erfolgt die Begründung in einem Begleitschreiben, ist im Formular ausdrücklich darauf hinzuweisen.

SVIT BERN MUSTERMIETVERTRAG



Mietvertrag

3. Mietzins und Betriebskosten pro Monat

Nettomietzins für die Wohnung	CHF	<input type="text"/>
Nettomietzins für <input type="text"/>	CHF	<input type="text"/>
Total Nettomietzins	CHF	<input type="text"/>
Heizungs- und Warmwasserkosten (Abrechnung/pauschal*)	CHF	<input type="text"/>
Elektrizitätskosten gemäss Art. 6b VMWG	CHF	<input type="text"/>
Nebenkosten (Abrechnung/pauschal*)	CHF	<input type="text"/>

Zu den Nebenkosten zählen*: Allgemeinstrom, Serviceabonnemente und Funktionskontrollen für die dem Mieter zur Verfügung stehenden Anlagen und Apparate, Lift und Aufzüge, Minergieanlagen, Filteranlagen, Feuerlöscher und Feuerschutzeinrichtungen. Waschmaschine/Trockner, Steamer, Geschirrspüler, Gartenunterhalt (inkl. Schnitt von Bäumen und Sträuchern), Hauswartkosten (inkl. Arbeitgeberbeitrag von AHV, IV, EO, ALV, UVG, BVG, Spesen). Treppenhausreinigung, Schneeräumung, Abgaben und Gebühren für Kehrichtabfuhr und Grüngut, Wasser inkl. Aufbereitung, Abwasser, Rückstellungen für die Entkalkung von Warmwasseraufbereitungsanlagen (Boiler), Meteorwasser, Kanalisation, Fernsehen, Radio und Kommunikation inkl. Urheberrechte und Verwaltungshonorar.

Total Betriebskosten (Heizungs- und Warmwasser-, Elektrizitäts-, Nebenkosten)	CHF	<input type="text"/>
Total Mietzins und Betriebskosten (Bruttomietzins)	CHF	<input type="text"/>

~~*Nichtzutreffendes streichen~~

4A_397/2007 vom
6.12.2007

HÖHE AKONTOBEITRÄGE / 4A_339/2018 VOM 29.1.2019

- Streitgegenstand: Nachzahlungen aus Nebenkostenabrechnungen
- Akontozahlungen je nach Wohnung zwischen Fr. 280.– und Fr. 360.–
- Mietparteien mussten Nachzahlungen von total zwischen Fr. 6 300.– und Fr. 10 100.– leisten
- Mietparteien anerkannten eine Nachzahlungspflicht von 20% der geleisteten Akontobeträge
- Vermieterin erhob Klage für die restlichen Forderungsbeträge gemäss den jährlichen Nebenkostenabrechnungen

BESTÄTIGUNG RECHTSPRECHUNG

- Akontozahlungen bezwecken Verringerung des Inkassorisikos des Vermieters
- Vermieter hat keine generelle Aufklärungspflicht über tatsächliche bzw. abschätzbare Höhe der Nebenkosten
- Es sei erkennbar, dass es sich bei Akontobeiträgen nur um vorläufige Zahlungen handle
- Tatsächliche Kosten ergeben sich aus jährlicher Abrechnung
- Verwirkung Nachforderungsanspruch nur bei besonderen Umständen (z.B. Zusicherung des Vermieters), welche Mietparteien zur Annahme berechtigen, dass vereinbarte Akontobeiträge tatsächliche Kosten decken würden
- 4A_339/2018 vom 29.1.2019 (BGE 132 II 24 und 4A_268/2009 vom 9.2.2010)

DANKE FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT