



überreicht von



Einbruch in Geschäftsräume – wer zahlt was?

Einbrecher schrecken nicht vor Einbrüchen in Geschäftsräume zurück und hinterlassen meistens Schäden an der Einrichtung und am Gebäude. Die Frage, wer für welchen Schaden bezahlt, ist oft strittig.

Grundsätzlich hat der Vermieter das Mietobjekt in gebrauchstauglichen Zustand zu erhalten und muss deshalb für Schäden an Türen, Fenster und sonstigen baulichen Einrichtungen aufkommen. Für alle vom Mieter selber eingebauten Gegenstände muss der Mieter selber bezahlen.

Hat der Geschäftsmieter eine Einbruchversicherung abgeschlossen, die auch Gebäudeschäden abdeckt, verlangen Vermieter oft, dass die Versicherung des Mieters zahlt. Streng genommen darf der Mieter dafür nicht zur Kasse gebeten werden, weil der Vermieter für die Gebäudeschäden haftet. Ausserdem kennen viele Versicherungen ein Bonussystem und Selbstbehalt. Der Vermieter müsste dem Mieter zumindest den Bo-

nusverlust bzw. den Selbstbehalt ersetzen.

Das Abwälzen von kleineren Schäden auf dem Mieter mit dem Argument der Prozentklausel ist nicht zulässig. Sobald ein Fachmann für die Reparatur aufgeboden werden muss, handelt es sich nicht mehr um kleinen Unterhalt und der Vermieter muss bezahlen.

Kann dem Mieter Nachlässigkeit nachgewiesen werden, in dem er z.B. Türen nicht korrekt abgeschlossen hat oder Fenster offen standen, kann der Vermieter Schadenersatz verlangen.

Werden Schäden nach einem Einbruch vom Vermieter nicht zeitnah behoben, sollte der Mieter den Vermieter zur Behebung auffordern. Nützt dies nichts, ist der Mietzins beim Gericht zu hinterlegen bis die Schäden behoben wurden. (Quelle: Verband der Geschäftsmieter)

Vereinsbeschlüsse sind nichtig, wenn ein unzuständiges Organ eingeladen hat

Das Bundesgericht hat in einem neueren Urteil bestätigt, dass Vereinsbeschlüsse nichtig sind, wenn die Einladung zu der

Vereinsversammlung von irgendeinem unzuständigen Organ ausgegangen ist. Das Gericht erklärt weiter, dass keine beschlussfähige Versammlung zustande kommt, wenn **eine nicht zuständige Person oder ein nicht zuständiges Organ eingeladen hat**. Eine Einladung, die vom Präsidenten und nicht vom Vorstand ausgegangen ist, ist deshalb nichtig. (Quelle: BGE 5A_205/2013 vom 16.8.2013) ■

E-Mails ohne Signatur stellen (auch) Urkunden dar

Das Bundesgericht hält mit seiner Entscheidung fest, dass auch E-Mails **ohne** Signatur als Urkunden gelten.

Gemäss dem Strafgesetzbuch gelten als Urkunden Schriften, die bestimmt und geeignet sind, eine Tatsache von rechtlicher Bedeutung zu beweisen. Aufzeichnungen auf Bild- oder Datenträger sind gleichgestellt, wenn sie demselben Zweck dienen.

Das Bundesgericht anerkennt, dass E-Mails heute im normalen Geschäftsverkehr weit verbreitet sind und der Zugriff über persönliches Konto mit Passwort persönlich orga-

nisiert ist. Im Weiteren könnten die Dokumente wieder erstellt und über längere Zeitdauer aufbewahrt werden. „Die Auffassung, dass nur eine elektronische Signatur die Authentizität des Absenders bestätigt, beruht auf einem Missverständnis“, sagt das Gericht. (Quelle: BGE 6B_103/2012 vom 22.10.2012) ■

Gesetzliche Verschärfung bei Grundstücken mit Altlasten

Ab dem 1. November 2013 gelten neue Regelungen zu den Altlasten bei Grundstücken. Bis zum November war die Übernahme der Kosten für die Untersuchung, Überwachung und Sanierung von belasteten Standorten im Umweltschutzgesetz (USG) geregelt. Gemäss dessen hatte der Verursacher die Kosten zu tragen. Kostenanteile von Verursachern, die nicht ermittelt werden konnten oder die zahlungsunfähig waren, mussten die Gemeinwesen tragen. So war es in der Praxis schwierig, die Kosten auf die Verursacher zu übertragen, weil sich Unternehmer ihrer Verantwortung dadurch entzogen haben, indem sie die nicht betroffenen Grundstücke übertrugen und die belasteten Grundstücke in eine unterkapitalisierte Gesellschaft einbrachten. Die Folge war, dass das Gemeinwesen die Kosten trug.

Bei der neuen Regelung des USG muss neu beachtet werden:

Die Behörde kann vom

Verursacher frühzeitig eine **Sicherheit** verlangen, die die Deckung seines *voraussichtlichen* Anteils an den Kosten für Untersuchung, Überwachung und Sanierung in geeigneter Form sicherstellt.

Es besteht eine **Bewilligungspflicht** für die Veräusserung oder Teilung von Grundstücken, die im Kataster der belasteten Standorte eingetragen sind. Die Sicherstellungspflicht und Bewilligungspflicht wird vor allem im Rahmen von Grundstückverkäufen und Parzellierungen Auswirkungen haben. ■

Ende der Sondermassnahmen bei Kurzarbeit

Wegen der Wirtschaftskrise hatte der Bundesrat Sondermassnahmen beschlossen, die für Unternehmen mit Kurzarbeit Erleichterungen brachten. Diese Sondermassnahmen laufen Ende 2013 aus und ab 1. Januar 2014 gilt wieder:

- maximale Bezugsdauer 12 Monate statt 18 Monate
- im 1.-6. Bezugsmonat je zwei Karenztage, ab 7. Bezugsmonat jeweils drei Karenztage statt ein Karenztag pro Monat. ■

Alkoholkonsum im Unternehmen regeln

Jedes Unternehmen kann den Genuss von Alkohol am Arbeitsplatz einschränken oder gar ganz verbieten. Auch betriebliche

Apéros muss der Arbeitgeber nicht dulden, er kann sie durch ein Betriebsreglement verbieten.

Das bedeutet aber nicht, dass der Arbeitgeber einseitig per Weisungsrecht für jeden Mitarbeitenden eine Nullpromillegrenze vorschreiben darf. Während der Mittagspause Alkohol zu konsumieren, ist selbst bei einem betrieblichen Alkoholverbot gestattet, solange die Arbeitsleistung dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Sobald aber die vollständige Aufmerksamkeit von Mitarbeitenden zwingend ist, wie etwa bei Kranführern oder Chauffeuren, darf das Unternehmen eine Nulltoleranz verfügen. Aus Sicherheitsgründen ist es erlaubt, das Trinken von Alkohol während der Pause und für die Zeit direkt vor dem Arbeitsantritt zu untersagen.

Zu beachten ist, dass ein Arbeitgeber, der einen Mitarbeiter bewusst «beerauscht» arbeiten lässt, nicht alle notwendigen Unfallverhütungs-Massnahmen getroffen hat und daher gegen das Unfallversicherungsgesetz verstösst.

Trifft der Arbeitgeber auf einen «betrunkenen» Mitarbeiter, schickt er ihn am besten sofort nach Hause. Der Mitarbeiter kann nicht zum Blut- und oder Atemproben gezwungen werden, ausser er arbeitet in einem sensitiven Bereich und die Proben sind im Betriebsreglement definiert.

Die SUVA hat zahlreiche Mustervorlagen und –präsentationen zum Thema Alkoholkonsum am Ar-

beitsplatz auf ihrer Web-
seite publiziert:
www.suva.ch ■

Plattform für Per- sonenfreizügigkeit

Der Bund hat eine neue
Plattform aufgeschaltet,
die zahlreiche Informatio-
nen, Kontakte und Down-
loads zur Personenfreizü-
gigkeit zwischen der
Schweiz und den EU-/
EFTA-Ländern enthält.
[www.personenfreizuegigke
it.admin.ch](http://www.personenfreizuegigke
it.admin.ch) ■

Impressum

Punktgenau
erscheint monatlich 

Herausgeber



**Museumstrasse 6
CH-6060 Sarnen
Fon 041 - 660 89 89
Fax 041 - 660 87 87**

**info@imfeld-treuhand.ch
www.imfeld-treuhand.ch**

Trotz gewissenhafter Bearbeitung und sorg-
fältiger Recherche kann keine Haftung für
den Inhalt der Beiträge übernommen wer-
den. Konsultieren Sie im Zweifelsfalle eine
unserer Fachpersonen.