



überreicht von



## Mietzinsreduktion bei Bauarbeiten bemessen

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 keine Rolle, weil von einem "Durchschnittsmieter" ausgegangen wird. Beim Geschäftsmieter wird zusätzlich berücksichtigt, ob der kommerzielle Erfolg durch die Störungen be-

einträchtig 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 sei, als gewichtiges Kriterium für die Bemessung des Reduktionsanspruches bezeichnet. Eine Umsatzeinbusse von 20% bewirkt also eine Reduktion der Nettomiete von 20%. Diese Praxis wirkt sich oft zum Nachteil des Geschäftsmieters aus, denn kann dieser durch Sonderanstrengungen Umsatzeinbussen verhindern, so geht er trotz erlittener Unbill und Mehrkosten leer aus. Zu begründen ist deshalb für die Mietzinsreduktion nicht bloss die Umsatzeinbusse, sondern das gesamte Geschäftsergebnis.

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

## Ferienhinweis stoppt Frist

In einem neueren Urteil hatte das Bundesgericht einen Fall zu beurteilen, bei dem bei einer Mietstreitigkeit eine Partei ihre Ferienabwesenheit auf ein Gesuch am Textende in fetter Schrift und gelb markiert hingewiesen hatte. Trotzdem wurde ihm das Urteil in dieser Zeit zugestellt, worauf er die Berufungsfrist verpasste. Daraufhin klagte der Betroffene beim Obergericht Thurgau, wo er nicht Recht bekam. Das Bundesgericht hat ihm nun mit der folgenden Begründung Recht gegeben: Für eine nicht anwaltliche Partei reicht es, dass am Ende der Gesuchsantwort der Ferienhinweis 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 reagieren hätte 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 wichtig**, sondern **nur anfechtbar** sind.

Darüberhinaus hält es fest, dass Verfügungen, die nicht angefochten wurden, nicht nachträglich wegen eines Fehlers änderbar sind. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die Verfügung trotz Fehler nach Ablauf der Frist Rechtskraft hat 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 Weisung dazu wird auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen an nahestehende Personen **keine Unterbewertung** gewährt. Dass mit dieser Absolutheit eine Einzelfallbetrachtung ausgeschlossen ist, hält das Schwyzer Gericht weder für gesetzes- noch verfassungsmässig. Deshalb soll die Delkrederewertberichtigungen bei nahestehenden Personen und

Unternehmen bei jener Person bzw. Unternehmung akzeptiert werden, die effektiv das Delkredererisiko 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 wirtschaftliche Gründe für die Entlassung eines Gewerkschaftsvertreters zulässig sind. Als Begründung gab das Gericht an, dass wirtschaftliche Gründe für eine Entlassung nicht missbräuchlich sind. Da im vorliegenden Fall kein Zusammenhang zwischen der Entlassung aus wirtschaftlichen Gründen und der Tätigkeit als Arbeitnehmervertreter bestand, ist die Kündigung rechtmässig. (Quelle: BGE 4A\_415/2011 vom 19.3.2012) ■

## Befreiung von Konkurrenzverbot bei Bezahlung der Konventionalstrafe

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

So ist Schadenersatz in der Praxis sehr schwer

nachzuweisen, deshalb ist eine Konventionalstrafenregelung anzuwenden. Die Konventionalstrafe sollte eine maximale Obergrenze von einem halben bis einem ganzen Jahreslohn haben.

Konventionalstrafen sollten nicht zu tief angesetzt werden, da die Bezahlung der Strafe ohne weitere Hinweise im Arbeitsvertrag zur Befreiung des Konkurrenzverbots führt. Um dies zu verhindern muss die Klausel so formuliert sein, dass das Verbot auch bei Bezahlung der Konventionalstrafe weiterhin gilt. ■

## Luzern: 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 steuerpflichtige 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 Immobilienbe-

wertung der Dienststelle Steuern stellen um eine neue Schatzung zu erreichen. (*Verwaltungsgericht Luzern VGE A10 122 vom 7.10.11*) ■

## **Vorsorgezweck einer Liegenschaft schliesst Eigentumsvermögen 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 Stockwerkseigentum, 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 ausgedehnten 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 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**

**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 sorgfältiger Recherche kann keine Haftung für den Inhalt der Beiträge übernommen werden. Konsultieren Sie im Zweifelsfall eine unserer Fachpersonen.

In eigener Sache:

## **AbaWebTreuhand – die kooperative Software für Treuhänder und Treuhänderkunden - erfolgreich eingeführt**

Die ABACUS Business Software bietet Treuhandunternehmen die Möglichkeit, ihren Kunden bestimmte, genau definierte Funktionen online zur Verfügung zu stellen.

Der Kunde startet via Internet die ABACUS-Software seines Treuhänders und erfasst seine Buchungen und Belege im ABACUS-Mandanten direkt auf dessen Server. Die Software-Nutzung via Internet steht dem Kunden für verschiedene ABACUS-Module zur Verfügung.

## **Wesentliche Erleichterung der Zusammenarbeit**

Interessiert? Kontaktieren  
Sie uns.

Der Treuhänder bestimmt für jeden seiner Kunden, mit welchem ABACUS-Profil und davon mit welchen Programmteilen und Funktionen er arbeiten kann. Der Kunde benötigt keine lokal installierte ABACUS-Software mehr, er arbeitet problemlos via Internet auf dem ABA Web Treuhand-Server seines Treuhänders. Darum werden auch keine regelmäßigen Updates von Software benötigt und der Datenaustausch entfällt. Der Treuhänder kann einen Kunden, der ABAWebTreuhand nutzen will, sofort freischalten und ihm Zugriff auf seine Programme gewähren. Dabei sind für den Kunden wie auch für die Mitarbeiter des Treuhänders unterschiedliche Erfassungsmasken möglich.

## **Ein Browser genügt**

Welchen Arbeitsplatzrechner und welches Betriebssystem der Kunde einsetzt – ob Apple, PC etc. – ist unerheblich. Zusätzlich zur Datenerfassung kann der Kunde zeit- und ortsunabhängig via Internet Auswertungen lokal ausdrucken.

## **Keine Citrix- oder Windows Terminal Server-Installationen**

Kostspielige Zusatzsoftware ist bei der ABAWebTreuhand-Lösung nicht notwendig.

\* \* \*