

VBR

Organisation

• Aufbau-Organisation → Aufbau / Struktur einer Unternehmung

→ Organigramm

• Ablauf-Organisation

→ Reihenfolge der Tätigkeiten (Arbeitsschritte)

• Gliederung nach Tätigkeiten / Funktionen (Zentralisierung gleichartiger Aufgaben)

• Breitingliederung (gr. Kontrollspanne: Ab 8 Unterstellungen)

- Vorteile:
- + straffe & einheitliche Führung
 - + kurze Informations- & Anordnungswege (Direkte Kommunikation, Dienstwege kürzer)
 - + flache Organisationsstruktur mit weniger Zwischenstufen und weniger Informationsverlusten.

• nach Produkten / Objekten (herzustellende Güter hängen stark voneinander ab.)

• Profit-Center (organisatorischer Teil eines Unternehmens, für den ein eigener Periodenerfolg ermittelt wird)

Nachteile: - Gefahr der Überlastung des Vorgesetzten
⇒ dem Vorgesetzten sind viele Mitarbeiter unterstellt.

• Tiefengliederung

- Vorteile:
- + mehr Zeit und bessere Führung der unterstellten Mitarbeiter
 - + mehr Aufstiegsmöglichkeiten in Vorgesetztenfunktionen
 - + Führungsperson hat mehr Zeit für Kernaufg.

- oberste Ebene muss nach Objekten gegliedert sein.
- für jede Sparte wird ein eigener Gewinn ermittelt und zur Beurteilung und Steuerung der Sparte herangezogen
- Durch die leistungsorientierte Beurteilung kann die Tätigkeit des betreffenden Bereichs besser gesteuert werden

Nachteile:

- Tendenz zu Unübersichtlichkeit
- Aufblähung des Verwaltungsapparates
- längere Informations- und Anordnungswege

Key Account Management (Schlüsselkunden)

□ Linienstelle: befolgungsverpflichtet, weisungsberechtigt

○ Stabsstelle: Unterstützung, Entlastung der Linienstelle

Güter / Bedürfnisse

Knappheit = Verhältnis zwischen den verfügbaren Mitteln und den Bedürfnissen.

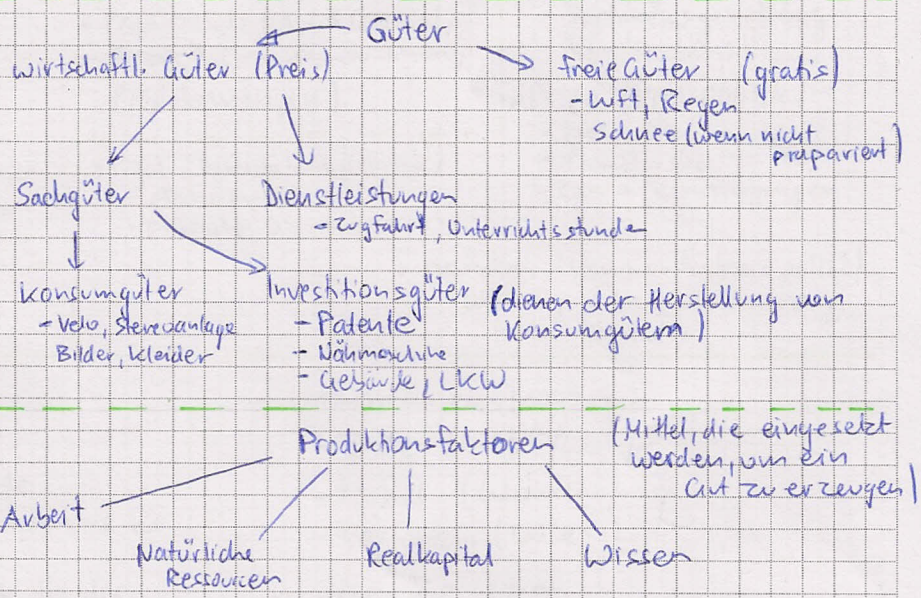
• Bedürfnispyramide von Maslow

- 5 Selbstverwirklichung
- 4 Wertschätzung
- 3 Soziale
- 2 Sicherheit
- 1 Grund

(von Ort zu Ort anders)

• Ziele der Wirtschaftspolitik (magisches Sechseck):

- Preisstabilität
- Umweltqualität
- Vollbeschäftigung
- Sozialer Ausgleich
- Wirtschaftswachstum
- Außenwirtschaftliches Gleichgewicht



ökonomisches Prinzip

Prinzip	Input	Output
Minimum	minimal (möglichst wenig)	vorgegeben 3 kg
Maximum	vorgegeben 1 kg	Maximal (möglichst viele kg)
Optimum	Minimal (möglichst wenig)	Maximal (möglichst viele kg)

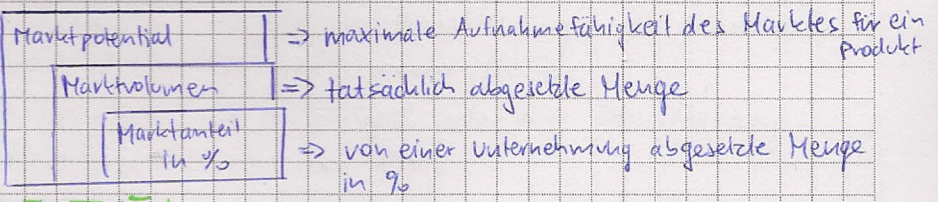
homo oeconomicus → Wirtschaftsmensch

ist ein nach Nutzenkalkül handelnder Entscheidungstyp. Theoretisches Modell eines Nutzenmaximierers zur Abstraktion und Erklärung wirtschaftlicher Zusammenhänge.
- eigeninteressiert, rationell, Nutzenmaximierung reagiert auf Restriktionen, hat feststehende Präferenzen, besitzt vollst. Informationen

Marketing

Denkhaltung, bei der alle Entscheidungen auf den Kunden und den Markt ausgerichtet sind.

- Attention:** Aufmerksamkeit wecken (Blickfang)
- Interest:** Interesse erwecken
- Desire:** Wünsche wecken
- Action:** Handlung auslösen



Marktsegmentierung:

geht davon aus, dass sich die Kunden in ihren Bedürfnissen und Erwartungen unterscheiden

- in einem gesättigten Markt konsumieren praktisch alle ⇒ gute Chancen mit einer Nischenstrategie

- geographisch: regional, national, städtisch
- demographisch: Einkommen, Alter, Geschlecht, Bildung
- Kundenverhalten: Werthaltung, Lebensstil

Entwicklung eines erfolgreichen Marktes auftrittes

Marktuntersuchungen

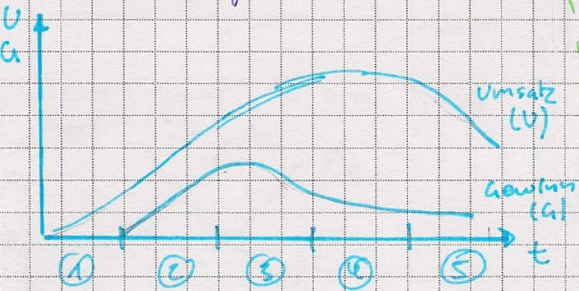
Markterkundung - zufälliges und beiläufiges Vorgehen

Marktforschung - gezieltes, systematisches Vorgehen mit wissenschaftl. Methoden

Marktanalyse - einmalige Erforschung des Marktes

Marktbeobachtung - fortlaufende Untersuchung → künftige Entwicklung

Produktlebenszyklus:



- ① Einführung: Produkt neu auf Markt. Aufwand für Werbung sehr hoch.
- ② Wachstum: Mund-zu-Mund-Propaganda, Marktvolumen steigt
- ③ Reife: Konkurrenz mit ähnlichem auf Markt, Kampf um Marktanteile. Markt gesättigt
- ④ Sättigung: Relaunch
- ⑤ Degeneration: Marketingmaßnahmen greifen nicht mehr, Umsätze gehen zurück

- Produkt-Markt-Konzept
- Marktziele (Bedürfnisse, Märkte/Marktsegmente, Marktstellung)
- Produktziele (Art & Qualität, Breite & Tiefe von Sortiment, Produktmengen)
- Place (Distributionspolitik)
 - Absatzmethode
 - physische Distribution

Absatzverfahren

- Produkt (Produktpolitik)
 - Produktgestaltung
 - Sortimentsgestaltung
 - Kundendienst
- Price (Preispolitik)
 - Preissystem
 - Rabattsystem
 - Zahlungsbedingungen
- Promotion (Kommunikationspolitik)
 - Werbung, Verkaufsförderung, Public Relations

Indirekter Absatz: Lagerhaltung bei Partner

Unternehmensmodell

- Grundstrategie → enthält konkrete Ziele
 - wesentliche Marschrichtung des Unternehmens für die nächsten 5-10 Jahre
 - Absichten, Schwerpunkte, Prioritäten für die langfristige Entwicklung
 - alle Entscheidungen sind auf sie auszurichten
 - nur für Führungskräfte
- Unternehmensleitbild
 - aus Strategie abgeleitet
 - für Mitarbeiter & Öffentlichkeit
 - vereinfachte & neutralisierte Darstellung der Grundstrategie

- Unternehmenskonzept
 - Ziele (Was?/Wo?)
 - Mittel (Womit?)
 - Verfahren (Wie?)
- in den Bereichen
 - Leistungswirtschaftlich
 - Finanzwirtschaftlich
 - Soziales

Angebot & Nachfrage

• Angebot ist diejenige Menge an Sachgütern und Dienstleistungen, die von den Produzenten auf dem Markt zum Verkauf bereitgestellt wird.

• Nachfrage ist der Wille der Konsumenten, Sachgüter und Dienstleistungen zu erwerben.

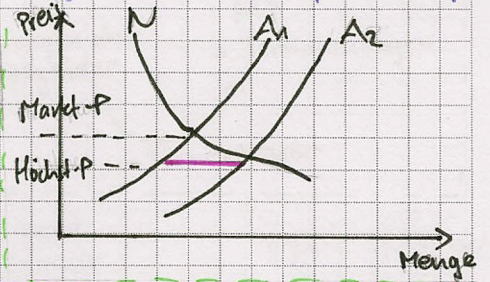
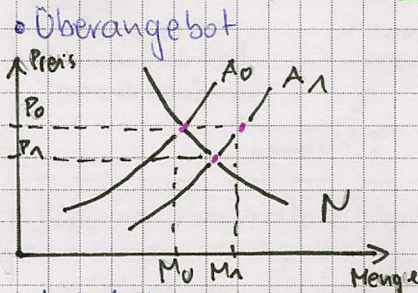
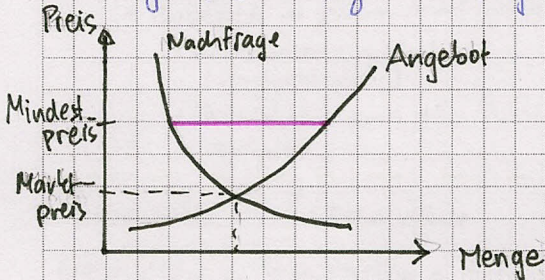
• Markt: Jeder Ort, an dem Angebot und Nachfrage aufeinander treffen.

• Preis: ist der in Geld ausgedrückte Tauschwert für ein Sachgut oder eine Dienstleistung

→ Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage bestimmt den Preis

→ Beim Gleichgewichtspreis wird der Markt gesäumt.

• Angebotsüberhang (mehr Angebot als Nachfrage) • Nachfrageüberhang (mehr Nachfrage als Angebot)

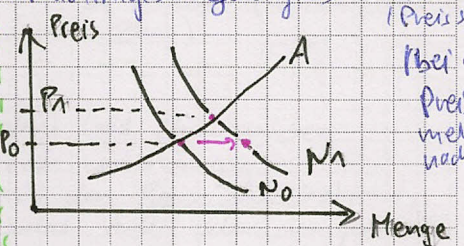
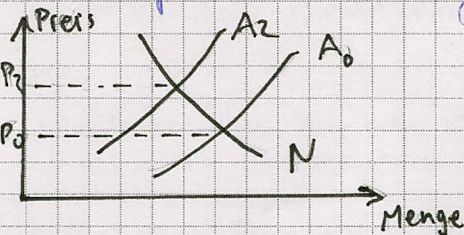


• Unterangebot → Preis steigt

Bei gleichem Preis wird mehr angeboten.

• Nachfragessteigerung → Trends (Preis steigt) (bei gleichem Preis wird mehr nachgefragt)

• Nachfrage-lücke (Umgekehrt zu N-Steigerung) → nicht mehr im Trend



- Preiselastizität: → elastisch: Menge verändert sich mehr als Preis
- unelastisch: Menge verändert sich weniger als Preis

$$\epsilon = \frac{\% \text{ Veränderung Menge}}{\% \text{ Veränderung Preis}} > 1 = \text{elastisch}$$

$$< 1 = \text{unelastisch}$$

Inflation

Anstieg des allgemeinen Preisniveaus → reale Abwertung des Geldes

Ursachen: monetaristischer Ansatz: Erhöhung Geldmenge durch SWF

Geldmenge > Gütermenge

• von der Geldseite her (z.B. schnellere Umlaufzeit)

• von der Güterseite her (z.B. Missernten)

• Nachfrageinflation (Keynes)

• Angebotsinflation → Kostendruck (Gewinnerhöhungen)

Folgen:

• ungleiche Einkommens- & Vermögensverteilung

• Schulden in CHF nehmen ab

• Vermögen in CHF nehmen ab

Gewinner: Staat, Schuldner

Verlierer: kleine Sparrer, Ausländer, Rentner

Deflation

Rückgang des allgemeinen Preisniveaus → reale Aufwertung des Geldes

Geldmenge < Gütermenge

• von der Güterseite her (Geldmenge verringert → sparen)

• von der Geldseite her (z.B. Überproduktion)

Ursachen:

• Senkung der Geldmenge durch SWF
• kleinere Umlaufgeschwindigkeit des Geldes; sinkende Preise der Produktionsfaktoren

Stagflation

Bezeichnung für das gleichzeitige Auftreten von tiefen oder negativen Wachstumsraten (Stagnation) und steigenden Preisen (Inflation)

• wirtschaftliche

Stagnation & Inflation

Geldtheorie

Geld ist:

- Zahlungsmittel
- Rechnungseinheit
- Wertaufbewahrungsmittel

weil mit ihm Transaktionskosten eingespart werden können

Geld:

- Bargeld
- Buchgeld → größerer Anteil als Bargeld
 - Kontokorrentguthaben (Sichtguthaben)
 - Transaktionskonti (für Zahlungsverkehr)

Multiplikator = $1 / \text{Reservesatz}$

Geldschöpfung = Bargeldeinlage \times Multiplikator
 (auch noch abhängig davon, ob alles Geld wieder zur Bank gebracht wird)

SNB

- Direktorium: Jean-Pierre Roth, Philipp Hildebrand, Thomas Jordan
- hat Notenmonopol
- AG → macht Gewinne
- Bank der Banken

- ist nicht verpflichtet, Geld einzutauschen
- von Bundesrat unabhängig
- gibt um 09:00 den Repo-Satz bekannt, anschliessend wird Anteil oder der ganze angefragte Kredit vergeben

Geldmengen

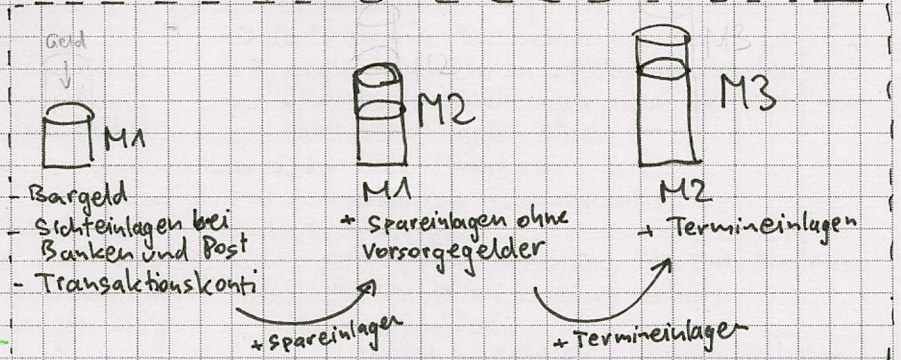


Notenbankgeldmenge

- Notenumlauf
- Giroguthaben der Geschäftsbanken bei der SNB

SNB steuert
 ← mittlere Repo-Sätze

Vom Publikum gehalten:



Repo → Repurchase Agreement

- Dauer 1 Tag bis 2 Monate
- Bei einem Repo-Geschäft werden Wertpapiere gekauft und gleichzeitig wird der Rückkauf zu einem späteren Zeitpunkt vereinbart (Darlehen, daran Zins)

von SNB im
 Eigenvermögen gibt sie Kredit

Konjunkturentwicklung

Konjunkturverlauf = unregelmässig

Phasen: Grenzen sind fließend

• Abschwung → Rezession → Depression

- Nachlassen der wirtschaftl. Aktivität

• Weniger Produktionsfaktoren → weniger Nachfrage → kleinere Gewinnerwartungen → Produktion wird gedrosselt → Arbeitskräfte werden freigesetzt → Arbeitslosigkeit steigt.

• Aufschwung

- Phase der Hoffnung
- Arbeitskräfte werden eingestellt → Produktion nimmt zu

• Boom (Hochkonjunktur)

- Auslastung 100%

• Die unterschiedliche Reagibilität der Nachfrage nach bestimmten Produkten und Dienstleistungen bringt es mit sich, dass ganze Branchen von Konjunkturschwankungen unterschiedlich getroffen werden.

• Bauwirtschaft und Maschinenindustrie sind besonders Leidtragende in einer Rezession.

• Rezession: Abnahme des BIP in mindestens zwei aufeinander folgenden Quartalen
 (BIP sinkt, Arbeitslosigkeit steigt)

• Indikatoren → Messstäbe

- vorausehend: → Ifo/Leitz (6-9 Monate)

- Entwicklung der Auftragsbestände
- Beschäftigungsaussichten, offene Stellen
- Konsumentenstimmung, Börse
- Veränderung der Geldmenge, Bankkredite

- gleichlaufend:

- Investitionsverhalten, Umsätze
- Verlauf des Konsums
- Entwicklung Exporte und Importe

- nachlaufend:

- Preisentwicklung, Lohnentwicklung
- Arbeitslosigkeit
- Zinsen

• Impulse, die eine Konjunkturbewegung auslösen können

- von der Nachfrageseite (priv., staatl. & ausländische Nachfrage)
- von der Angebotsseite (Arbeitsmarkt, Kapitalmarkt, Bodenmarkt)
- von monetärer Seite (Geldmenge, Zinsen, Wechselkurse)
- von der technischen Entwicklung
- massenpsychologische Impulse
- ökologische Einflüsse
- weltpolitische Situation
- Änderung der Rahmenbedingungen.

Konjunkturpolitik

• Klassische Konzeption → vor 1929

- Selbstheilungskräfte der Marktwirtschaft
- Angebot schafft sich Nachfrage
- Zinsmechanismus, Preismechanismus
- Gesamtangebotskurve steil
- Preise, Löhne, Zinsen flexibel

→ Gründe für Rezession:

- keine Rezession, Markt reguliert sich selbst

→ Rolle des Staates

- "Nachtwächterstaat": hat sich darauf zu beschränken, ein reibungsloses Funktionieren der Marktwirtschaft sicherzustellen, indem er für optimale Rahmenbedingungen sorgt.

• Monetaristische Konzeption → nach 2. WK

- Veränderung der Geldmenge ist für Konjunkturschwankung verantwortlich
- Konzentration auf die Geldmengensteuerung der Notenbank
- Quantitätsgleichung des Geldes
- Langfristig beeinflussen Geldmengenänderungen nur das Preisniveau
- Inflationstauglicher

→ Gründe für Rezession:

- Staat hat Fehler gemacht, Geldmenge falsch eingeschätzt
- Geldmenge zu stark eingeschränkt

→ Rolle des Staates

- keine antizyklische Finanzpolitik; Finanzpolitik wird allgemein als ungeeignetes Instrument der Stabilitätspolitik betrachtet.

→ Rolle der Nationalbank

- konjunkturneutraler Finanzhaushalt
- langfristige Finanzpolitik
- Geldmenge ist auf Wachstum des Produktionspotentials ausgerichtet
- Primär muss Notenbank intervenieren und für Gleichgewicht zwischen Geldmengen- und realem Wachstum sorgen

→ Probleme:

- grosse Arbeitslosigkeit kann entstehen
- Umlaufgeschwindigkeit ≠ konstant
- politisch schwer durchsetzbar

• **Fiskalimpuls:** Veränderung des strukturellen Saldo der Staatsrechnung im Verhältnis zum BIP
→ Wirkung der Finanzpolitik

• **Liquiditätsfalle:** Geldmengenenerhöhung bleibt ohne Wirkung, da Geld liquid gehalten wird und so keine Zinssenkung ausgelöst wird.

• **Strukturverhaltensfalle:** überholte Strukturen werden gefestigt, wenn in ineffiziente Branchen investiert wird.

• **Strukturelles Defizit:** Anteil des Staatsdefizits, welcher nicht auf konjunkturelle Gründe zurückgeführt werden kann.

• **Investitionsfalle:** Unternehmen investieren aufgrund schlechter Aussichten trotz sinkender Zinsen nicht.

• Keynesianische Konzeption → nach der Krise 1929

- Nachfrage ist massgebend für Produktion und Höhe des BIP
- Nachfrage schafft sich Angebot
- Gesamtangebotskurve relativ flach
- unflexible Preise, Löhne, Zinsen
- Gleichgewicht bei Unterbeschäftigung (Sozialarbeitslosigkeit)

→ Gründe für Rezession:

- Ungleichgewicht im Wirtschaftskreislauf
- Gleichgewichtsstörungen, weil Zu- & Abflüsse nicht gleich gross sind.

→ Rolle des Staates

- antizyklische Finanzpolitik in Krisenzeiten:
 - Ausgaben erhöhen, Steuern senken, Budgetdefizit in Kauf nehmen

• Hochkonjunktur:

- Ausgaben senken, Steuern erhöhen, Budgetüberschuss erzielen

Direkt: Investitionen des Staates & Staatskonzern
→ Kontrolle!

Indirekt: Export (Subventionen, Währungspolitik) / Investition

→ Rolle der Nationalbank

- passive Rolle, allenfalls Geld für Investitionen des Staates drucken

→ Probleme

- zeitliche Verzögerung (Time Lags)
- Steuererhöhung & Ausgabenkürzung nur schwer durchsetzbar
- Strukturverhaltensfalle
- gelingt es nicht die Defizite zu finanzieren, müssen sie mittels Anleihen bezahlt werden
→ höhere Zinssätze → weniger Investitionen (crowding-out-Effekt)

• Angebotsorientierte Konzeption → 1970er Jahre, nach Ölpreisanstieg (Keynes)

- Stagflation
- ist dann am wirksamsten, wenn sich Wirtschaft nach klassischem Modell verhält
- kein Rezept gegen Konjunkturkrisen
- Ansätze stärken langfristige Wachstumskräfte

→ Gründe für Rezession → "Staatsversagen"

- zuviel Interventionismus des Staates

→ Rolle des Staates

- Schaffung von Anreizen durch
 - Steuererhöhungen, Deregulierungen, Privatisierungen, Abbau von Subventionen
- ⇒ weniger Staat → mehr Markt

→ Probleme:

- sozialer Aspekt wird vernachlässigt
- Anpassung der Marktwirtschaft dauert zu lange
- weniger Staatseinnahmen = weniger Ausgaben

• Interessensverteidigung → rent-seeking

- Rationale Erwartungen: Wirtschaftssubjekte kennen wirtschaftliche Zusammenhänge und lassen sich nicht systematisch täuschen.

• Automatische Stabilisatoren

- Steuererhöhungen und Arbeitslosenrente sorgen dafür, dass die Veränderung des Staatsetats automatisch antizyklisch wirkt.

Einführung Rechtskunde

Allgemeine Rechtsgrundsätze → ZAB 1-9

"Einleitungs-
artikel"

Rechtsstaat

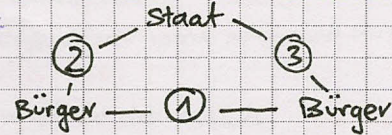
- Legalitätsprinzip: staatliche Organe sind in ihrer Tätigkeit an Verfassung gebunden. Keine Willkür!
- Gewaltenteilung: Legislative (Parlament), Exekutive (BR), Judikative
- zahlreiche Freiheitsrechte der Bürger

Rechtsquellen:

- geschriebenes Recht → Verfassung, Gesetze, Verordnungen
- Gewohnheitsrecht → lang geübte Sitten, die als allg. verpflichtend angesehen werden
- Gerichtspraxis → Bundesgerichtsentscheidungen
- gerichtliche Rechtsfindung

Rechtspflege:

- ① Zivilprozess → Recht / Unrecht (z.B. Schadenersatzforderungen)
- ② Strafprozess → schuldig / unschuldig (Straftaten StGB/SVA)
- ③ Verwaltungsrechtliche Streitigkeiten → Gesetze eingehalten oder nicht (Entscheid. einer Anst. anfechten)
Rekurs, Einsprache



Allg. Vertragslehre

- Entstehung einer Obligation
Verpflichtung zu einer Leistung

- durch Vertrag OR 1
- durch unerlaubte Handlung OR 41, 42, 60
- durch ungerechtfertigte Bereicherung OR 62/67

- Verschuldenshaftung OR 41
- Kausalhaftung OR 55, 56, 58
- Man muss Verschulden nicht beweisen, Schaden aber schon.
ZAB 333, 193, 305

Rechtsgeschäfte

- einseitig: Willensäußerung einer Person genügt
- zweiseitig → alle Verträge

Vertragsfähigkeit

- setzt Handlungsfähigkeit voraus
urteilsfähig & mündig ZAB 14ff

Form der Verträge:

OR 11, 13

Verjährung

- allg. 10 Jahre OR 127
- Forderungen aus Alltag OR 128
- OR 1069, 60, 67 + ZAB 807

Verjährungsfrist

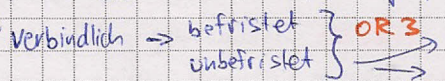
- beginnt OR 130
- steht still OR 134
- wird unterbrochen und beginnt wieder von vorne OR 135/137

Vertrags Erfüllung OR 114

- Gegenstand der Erfüllung OR 68ff
- Ort der Erfüllung OR 74
- Zeit der Erfüllung OR 75

Vertragsabschluss

- Antrag/Angebot unverbindlich (Prospekte, Kataloge, Angebote im I-Net) OR 72



- Antrag unter Anwesenden
- Antrag unter Abwesenden

gilt solange, wie bei normalem Postablauf eine AW erwartet werden kann.

Vertragsinhalt

- Grundsatz der Vertragstreue OR 19
- Mangel beim Vertragsabschluss
 - keine ⇒ Vertrag gültig
 - gesetzeswidriger Vertragsinhalt ⇒ nichtig OR 20
 - ⇒ anfechtbar → wesentlicher Irrtum OR 23ff
 - absichtl. Täuschung OR 28
 - Drohung OR 29
 - Überverteilung OR 21

Irrtum ist nicht wesentlich, wenn Beweggrund (OR 24 Abs 2)

Alltagsgeschäft ⇒ kleine Beträge
stillschweigende Zustimmung der Eltern
bei Minderjährigen
→ ZAB 323

Sicherung der Vertragserfüllung

- Realsicherheiten
 - Kautio: Hinterlegung einer best. Geldsumme OR 257e
 - Reugeld: Muss bei Vertragsrücktritt bezahlt werden, sofern im Voraus vereinbart OR 1583
 - Retentionsrecht: Zurückbehaltungsrecht ZAB 895/96/98
 - Eigentumsvorbehalt: Eigentum bleibt bis zur vollständigen Bezahlung beim Verkäufer OR 226a ZAB 315
 - Fahrnispfand: Faustpfand oder Registerpfandrecht ZAB 884, 885
 - Grundpfand: ZAB 799, 793, 837
- Personalsicherheiten
 - Konventionalstrafe: Vertragsstrafe, die bei Verletzung des Vertrages bezahlt werden muss OR 160/161
 - Zession: Gläubigerwechsel OR 164
 - Bürgschaft → Kredite OR 492

OR 184-236

Kaufvertrag

- für eine unbewegliche Sache → Grundstückskauf OR 187, 216
- für eine bewegliche Sache → Fahrnisverkauf → Gattungskauf (vertretbare Sache, neu etc.) → Spezieskauf (fermentig, z.B. Occasionsauto)

Fahrnisverkauf

• Kaufvertrag ist formlos gültig

- Geldschulden sind Bringschulden, Warenschulden sind Holtschulden OR 24/35 + OR 165/184
- Gerichtsstand: Sitz der Unternehmung oder Wohnsitz des Schuldners

Vertragsverletzungen

• durch Käufer

- Annahmeverzug: Käufer verweigert Annahme. Verkäufer kann Schadenersatz verlangen (OR 211, 81)
- Zahlungsverzug: Käufer zahlt nicht zum vereinbarten Zeitpunkt OR 102, 104 + OR 214, 83

• durch Verkäufer

- Lieferungsverzug: Liefertermin wird nicht eingehalten
- OR 107 • Mahnkauf: Liefertermin nicht bedeutend, zuerst mahnen und angem. Nachfrist setzen
- OR 108 • Fixkauf: Liefertermin vereinbart & Termin wichtig
- OR 190 • mangelhafte Lieferung OR 197 ff
- Sachgewährleistung (Garantie) OR 210 + 199
- Pflichten Käufer: Prüfungspflicht (OR 201), Anzeigepflicht Mangelrüge Aufbewahrungspflicht (OR 204)

• Mängelrüge

- OR 205 1. Wandelungsklage (=Rückgängigmachung des Vertrages)
- 2. Minderungsklage (=Preisnachlass oder Rabatt)
- OR 206 3. Fehlerfreie Ersatzlieferung (=Umtausch) → Gattungskauf evtl. Reparatur → beide Parteien müssen einverstanden sein
- Rechtsgewährleistungspflicht OR 197 ff, ZGB 934
- Falsche Ware → nicht gehörige Erfüllung OR 97

Mietvertrag

Vermieter verpflichtet sich, dem Mieter einen Gegenstand zum Gebrauch zu überlassen gegen Bezahlung eines Mietzinses. OR 253

• Pflichten und Rechte des Mieters

- Mietgegenstand sorgfältig gebrauchen OR 257 ff.
- Mietgegenstand genau prüfen, Mängelrüge erstellen OR 256 a
- Mietzins fristgerecht zahlen OR 257 + 259 g
- kleinere Reparaturen (bis 150.-) selber tragen OR 259
- grössere Mängel dem Vermieter melden OR 257 g
- Untermiete ist grundsätzlich erlaubt OR 262
- Mietvertrag für eheliche Wohnung kann ein Ehegatte allein abschliessen ZGB 162, für Kündigung braucht es Schriftlichkeit und Unterschrift von beiden OR 266 m, n
- Wer Wohnung/Geschäftsraum ausserterminlich kündigt, haftet bis zum vertr. Ende für Mietzins OR 264 → mindestens 1 Nachmieter vorschlagen

• Schutzbestimmungen für Mieter bei Wohn/Geschäftsräumen

Kündigungsschutz

- Kündigung nichtig, wenn Formfehler vorliegen OR 266 o
- Kündigung anfechtbar, wenn missbräuchlich OR 271 f.
- Kündigung kann aufgeschoben & Mietverhältnis erstreckt werden, wenn Beendigung eine Härte darstellt. OR 272 ff.

Baukauf

- gewöhnlicher Baukauf
- Vorauszahlungsvertrag

Kreditkauf

- gewöhnlicher Kreditkauf
- Abzahlungskauf

Grundstückskauf

→ ZGB 655 (Grundstück)

- öffentliche Beurkundung OR 210
- Grundstückseigentümer wird man erst mit Grundbucheintrag (ZGB 656)
- Gewährleistungspflicht des Verkäufers OR 270, 219
- Belastungen (aus Grundbucheintrag) ersichtlich:
 - Grunddienstbarkeiten (Servitute): Der Eigentümer muss etwas dulden (z.B. Wegerecht) ZGB 730 ff.
 - Grundlasten: Eigentümer muss etwas tun (z.B. Unterhalt des Strässchens) ZGB 762 ff.
 - Pfandrechte: Grundstück verpfändet ZGB 767 ff.
 - Vormerkungen: best. pers. Rechte erhalten dingliche Wirkung OR 216 ff + ZGB 959 ff.

Schutz vor missbräuchlichen & übersetzten Mieten

- Mietzinserhöhung 10 Tage vor Beginn K-frist mit amtlich genehmigtem Formular OR 209 d
- Mieter kann Mietzinserhöhung bzw. ausgebliebene Mietzinssenkung anfechten OR 270 ff.
- Fragen & Unklarheiten = Mieter & Hauseigentümerverbände + Schlichtungsstellen
- Schlichtungsbehörde = Beratungs & Schlichtungsstelle
- Pflichten & Rechte des Vermieters.
 - Mietgegenstand gebrauchsfähig übergeben & unterhalten OR 256
 - > grössere Mängel => Mietzinsreduktion (Mieter) OR 259 a ff.
 - Vermieter trägt Lasten & Abgaben sowie die grösseren Reparaturen OR 256 b
 - Zahlungsrückstand → Frist ansetzen OR 257 d
 - Retentionrecht OR 268
 - Mietzinsdepot (höchst 3 Monatsmieten) verlangen OR 257 e
 - wird Mietobjekt veräussert, so geht Mietverhältnis auf neuen Erwerber über und muss weitergeführt werden OR 261, 261 b
 - Bekanntgabe des Mietzinses des Vermieters für Vergleichszwecke OR 256 a
 - Mietzinserhöhungen / Kündigungen immer schriftlich & mit von Kanton genehmigtem Formular, ansonsten nichtig OR 263 d, 266 b
- Beendigung des Mietverhältnisses
 - befristet → automatisch OR 266
 - unbefristet → durch Kündigung OR 266 a ff.
 - fristlos bzw. kurzfristig aus wichtigen Gründen (z.B. Unzumutbarkeit, Konkurs des Mieters) OR 266 g

Arbeitsvertrag

Lehrvertrag: OR 344a (bei Beruflehre)
 • nicht die Arbeitsleistung/Entlohnung, sondern die fachgerechte Ausbildung steht im Vordergrund
 zählreiche Rechte & Pflichten OR, BBG, ArbZ

• Pflichten des Lehrmeisters **OR 329, 345 ff.**

Einzelarbeitsvertrag

- gesetzliche Bestimmungen **ArbZ, BBG, OR** → nicht für Beamte, Personalgesetze, AVA
- vertragliche Vereinbarungen → GAV, EAV → Details für MA
- firmeninterne Reglemente
- Leistung von Arbeit auf eine (un)bestimmte Zeit gegen Bezahlung eines Lohnes **OR 319**
- Probezeit: **OR 335 b**; Form **OR 320**
- EAV gilt auch bei Teilzeitarbeit **OR 319₂**
- zwingende & relativ zwingende Bestimmungen **OR 361/62**
- Pflichten des Arbeitnehmers
 - persönliche Arbeitsleistung **OR 321** (Klage am Ort des Beklagten)
 - Sorgfaltspflicht **OR 321 a_{1,2}, OR 321 e**
 - Verbot von Schwarzarbeit **OR 321 a₃**
 - Treuepflicht **OR 321 a₄**, Redenschäftsspflicht **OR 321 b**
 - Übernahme von Überstunden **OR 321 c**
 - Befolgung von Anordnungen & Weisungen **OR 321 d**
- Pflichten des Arbeitgebers
 - Lohnzahlung **OR 323**; Lohnfortzahlung Krankheit
 - Lohnzuschlag für Überzeitarbeit, sofern nichts anderes verabredet (GAV, NAV) **OR 321 c₃**
 - Lohnzahlung nach Tod Arbeitnehmers **OR 338₂**
 - Bereitstellen der erforderlichen Arbeitsgeräte **OR 327**
 - Vergütung der Auslagen **OR 323 a**
 - Einräumen der üblichen Frei- & Ferienzeit **OR 329, 345 a₃**
 - Ausstellen Arbeitszeugnis **OR 330 a**
 - Auszahlung einer Gratifikation **OR 322 d**
 - Bezahlung einer Abgangsschädigung **OR 333, 335 d ff., 339 b**

Gesamtarbeitsvertrag

OR 356 ff.

Arbeitgeber oder Arbeitgeberverband stellen Rahmenbedingungen auf Arbeitnehmerverbände bzw. Gewerkschaft

- erhebliche Arbeitsbedingungen
- Vertragspartner verpflichten sich, während der Geltungsdauer des GAV für die Einhaltung des GAV zu sorgen und keine Kampfmaßnahmen (Streik, Aussperrung) zu ergreifen **OR 357 a**

Normalarbeitsvertrag

OR 359 ff

- staatlicher Erlass über die Arbeitsbedingungen → Verordnung, stellt verbindliche Vorschriften auf **OR 360**
- wird für Berufsgruppen aufgestellt, die nicht oder nicht genügend organisiert sind und eines gewissen Schutzes bedürfen
- Beendigung des Arbeitsverhältnisses
 - befristet → automatisch **OR 334**
 - unbefristet → Kündigung **OR 335 ff., 336 ff.**
 - fristlos aus wichtigen Gründen **OR 337, 337 a**
 - gegen seitige Übereinkunft **OR 115**
 - Nichtantreten einer Stelle → Schadenersatz **OR 337 d**
- Konkurrenzverbot **OR 340** → **OR 340 a, 340 a₁, 340 a₂, 340 a₃**
 - verletzt früheren Arbeitnehmer das Konkurrenzverbot, wird er schadenersatzpflichtig **OR 340 b**, häufig Konventionalstrafe **OR 160**

Familienrecht

- Ehe: urteilsfähig & mündig
 - Verlöblich → ZAB 90 ff.

- Wirkungen der Ehe → **ZAB 159**
- Konkubinats = Lebensgemeinschaft ohne Trauschein
 + Vorteile: Ehe auf Probe, Einsparung bei Steuern, Rentner erhalten mehr AHV, Witwenrente beibehalten
 - Nachteile: Vertrag, der jederzeit aufgelöst werden, nicht verwandt, damit kein Erbschaftspruch Konkubinatskinder = ausserrechtliche Kinder
- Ehescheidung **ZAB 111**
 - auf gemeinsames Begehren → Konventionalcheidung
 - auf Klage eines Ehegatten nach zweijähriger Trennung **ZAB 114**
- Rechtswirkungen der Scheidung → Scheidungsfolgen im ZAB **ab ZAB 119**
- Güterstände: Errungenschaftsbeteiligung **ZAB 181**
 - gesetzlicher / ordentlicher Güterstand, Normalfall
 - Gütergemeinschaft } vertragliche Güterstände **ZAB 182 ff.**
 - Gütertrennung
- Eigengut: pers. Gegenstände, Vermögen vor Ehe, Erbschaften & Schenkungen, Ersatzanschaffungen für Eigengut
- Errungenschaft: Lohn, Erträge des Eigengutes, Lottogewinne

Erbrecht

• gesetzliche Erbfolge **ZAB 457 ff.**
 • Überlebender Ehegatte **ZAB 462**
 • Erbgang **ZAB 560**

- Testament → wird nie von Amtswegen ungültig erklärt
 - ZAB 499
 - ZAB 505/320 a
 - ZAB 506
- Herabsetzungsklage **ZAB 522**
- Ungültigkeitsklage **ZAB 519**
- Erbschaftsklage **ZAB 538**
- Aufstellen von Teilungsvorschriften **ZAB 608**
- Einsetzen eines Testamentsvollstreckers **ZAB 512**
- Enterbung **ZAB 477/480**
- Angaben über Ausgleichungspflicht **ZAB 626**
- Besserstellung überlebender Ehegatte
 - erbrechtliche Begünstigung - Pflichtteil **ZAB 470/71**
 - Nutznießung **ZAB 473**
- güterrechtliche Begünstigung
 - ZAB 216, 241, 219
- Begünstigung mit einer Lebensversicherung
- Vermächtnisse (Legate) zuwenden **ZAB 484**

güterrechtliche Teilung

