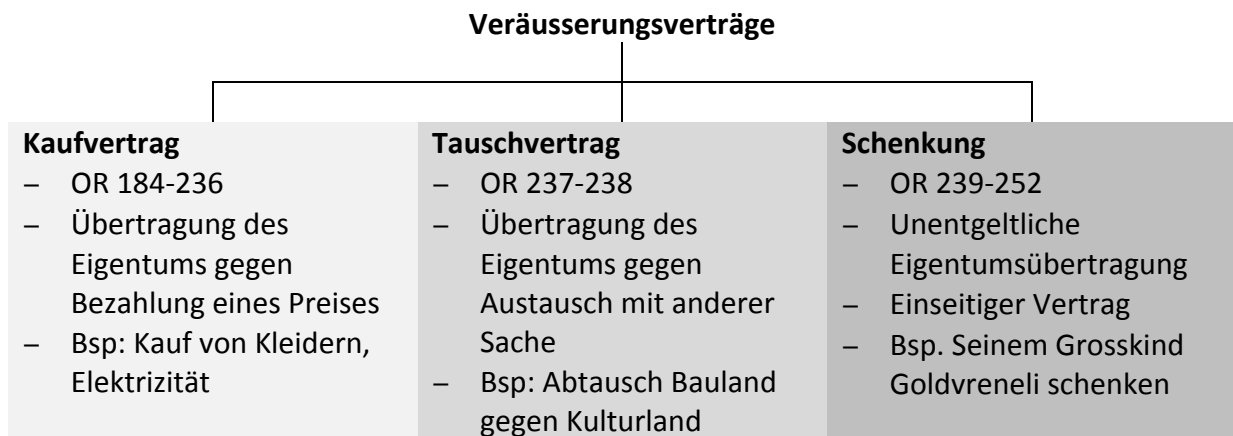


3 Der Kaufvertrag

- KV gehört zur Gruppe der Veräußerungsverträge
- Das Eigentum an einer Sache oder Recht wird auf eine neue Person übertragen

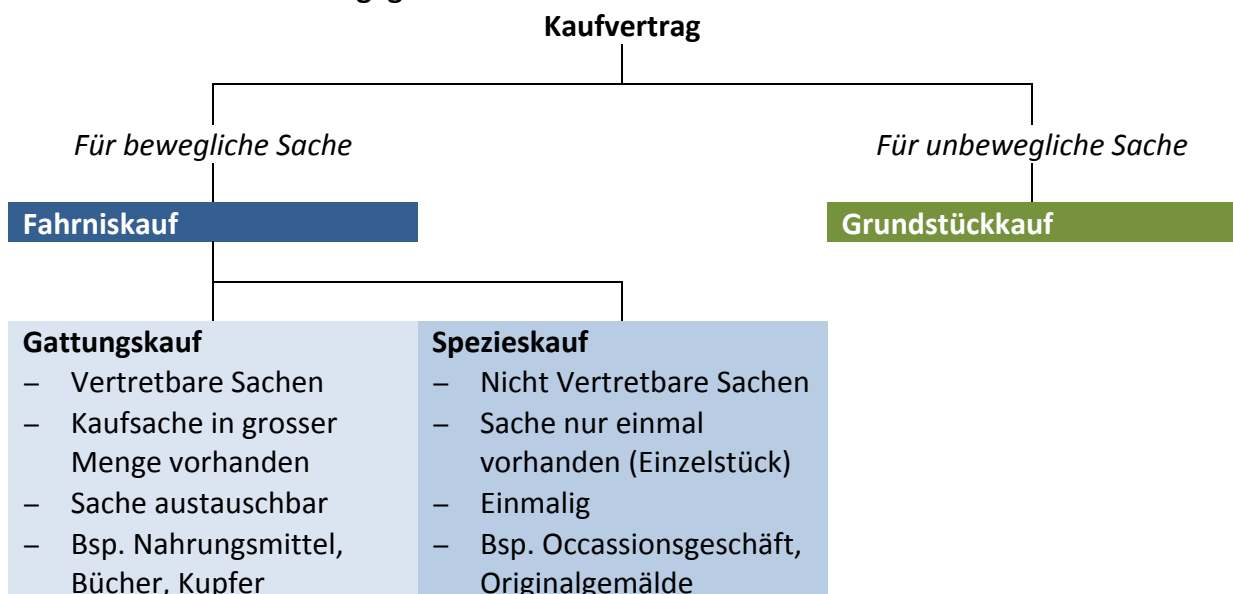


3.1 Allgemeines

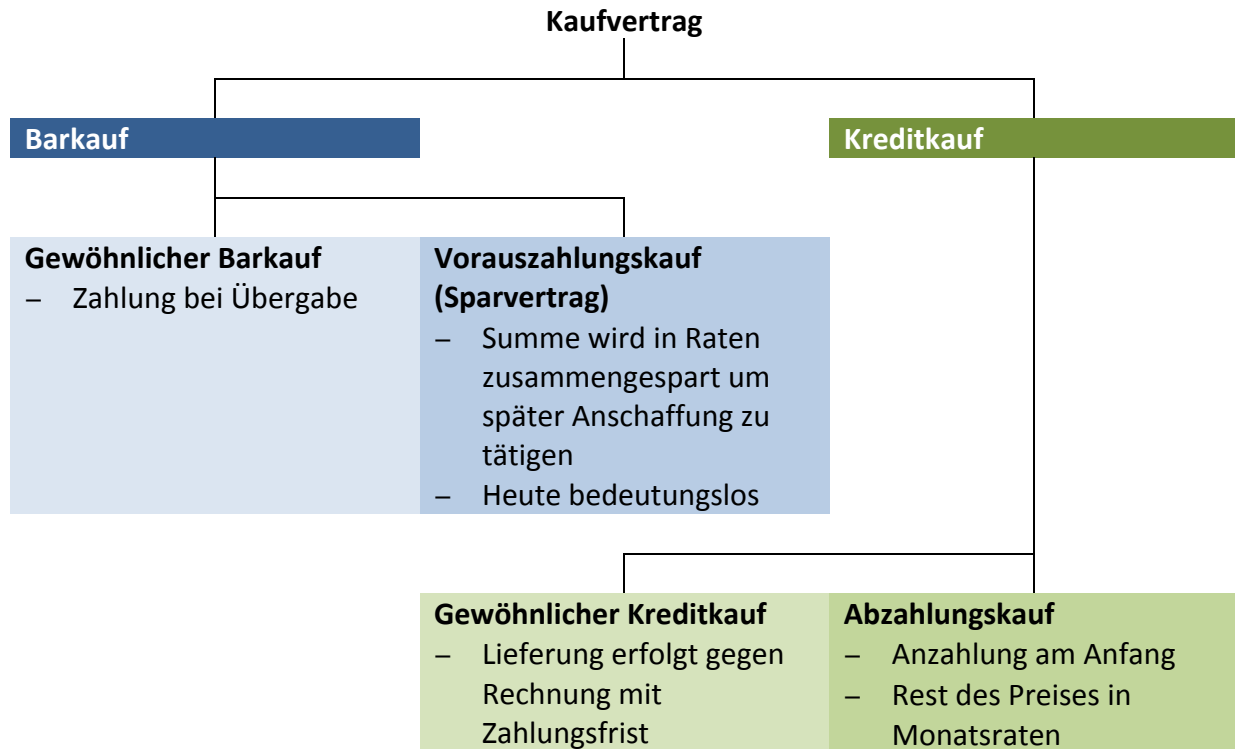
- Eigentum an einer Sache oder an einem Recht wird gegen ein Entgelt übertragen
- Bei jedem Abschluss eines KV entstehen Rechte und Pflichten für beide Parteien:
 - o Käufer: Recht auf Kaufsache, Pflicht Kaufpreis zu zahlen
 - o Verkäufer: Pflicht Kaufsache zu liefern, Recht auf Kaufpreis
- KV = zweiseitiger Vertrag
 - o Jede Vertragspartei wird sowohl Gläubiger als auch Schuldner
 - o Entstehung von zwei Obligationen: Waren- und Kaufpreis-Obligation
- Für Beurteilung eines Rechtsproblems aus dem KV gelten
 - o Zuerst spezielle Vorschriften über KV im OR
 - o Dann Bestimmungen der allgemeinen Vertragslehre (OR 1 ff)

Verschiedene Formen des KV:

0. Nach Art des Kaufgegenstandes



1. Nach der Zahlungsart



3.2 Der Fahrniskauf

3.2.1 Abschluss und Erfüllung

- Formlos gültig (also auch mündlich)
- Bei wichtigen Käufen aus Beweis- und Sicherheitsgründen schriftlich abgeschlossen
- Üblicherweise wird Art, Zeit und Ort der Erfüllung in entsprechenden Vertragsbedingungen vereinbart (Liefertermin, Liefer- und Zahlungsbedingungen)
- Wenn nicht anders vereinbart, gelten die Vorschriften der allgemeinen Vertragslehre
 - Lieferung und Zahlung kann sofort verlangt werden
 - Erfüllungsort: Geldschuld = Bringschuld, Gattungsware am Wohnsitz des Verkäufers (= Holschuld)
- Transportkosten und Kosten der Übergabe
 - Es wird frei vereinbart, wer Transportkosten und Kosten der Übergabe trägt
 - Wenn nichts vereinbart, gilt nach OR folgende Regelung:
 - Verkäufer zahlt Kosten für Bereitstellung und Übergabe
 - Käufer zahlt Kosten für Übernahme und Transportkosten
- Warenschulden) Holschulden
- Grundsätzlich trägt Käufer die Verpackungs- und Transportkosten und Transportrisiko

3.2.2 Übergang von Nutzern und Gefahr

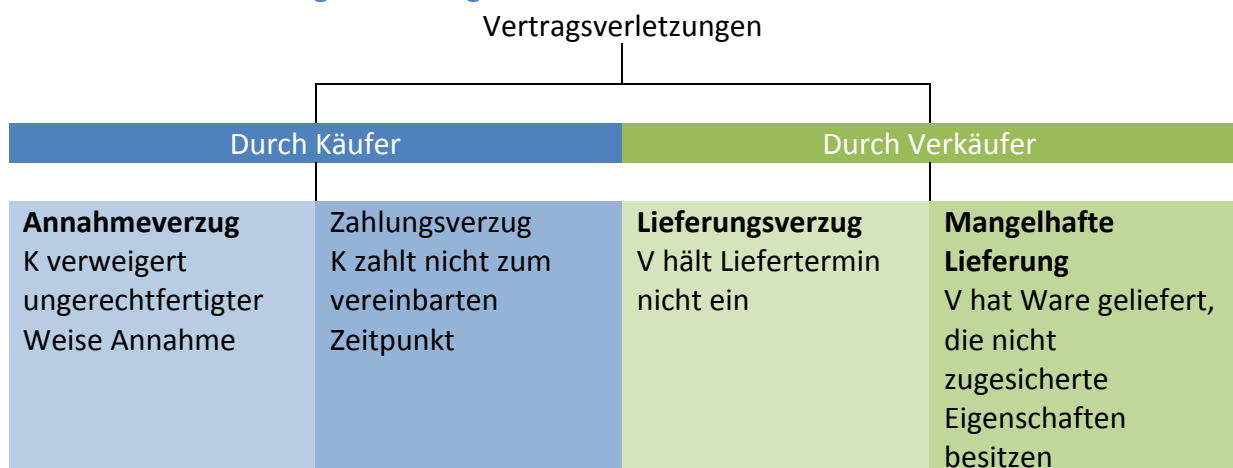
- Wer trägt Risiko für zufälligen Untergang oder Verschlechterung der Kaufsache
- Wer kann Nutzung einer nachträgliche Aufwertung beanspruchen
- Zeitspanne für obenstehende Fragen: zw. Kaufabschluss und Erfüllung (Lieferung)
- Dispositive Regelung des Gesetzes:
 - Speziesware: bereits bei Vertragsabschluss Käufer
 - Gattungsware

- Platzkauf: Käufer, sobald Ware deutlich von anderen ausgeschieden (z.B. zum Abholen bereitgestellt)
 - Distanzkauf: Käufer, wenn Ware zum Versand aufgegeben (Übergabe an Post oder Bahn)
- Problem: Käufer trägt Verlust- und Transportrisiko, bevor er Eigentümer der Ware ist
- Durch entsprechende Vereinbarung im KV kann das geändert werden

3.2.3 Der Gerichtsstand

- Gerichtsstand = Ort, an dem Streitigkeiten der Vertragsparteien gerichtlich entschieden werden
- Gerichtsstandvereinbarung: Im Vertrag wird anzuwendendes Recht und Gerichtsstand festgelegt, um Rechtsunsicherheit und unnötige Kosten zu vermeiden
- Wenn nichts vereinbart, gilt allgemeiner Grundsatz:
 - ordentlicher Gerichtsstand ist am Wohnsitz (natürliche Person) bzw. Sitz des Beklagten
 - Betreibung muss am Wohnsitz des Schuldners eingeleitet werden
- Kurz: Warenklage gegen Verkäufer an dessen Wohnsitz, Betreibung am Wohnsitz des Käufers

3.2.4 Der Vertragsverletzungen



- Vertragsverletzung = Vertragspartei erfüllt Verpflichtungen überhaupt nicht, nicht rechtzeitig oder nicht einwandfrei
- Schuldhafte Partei haftet für Vertragsverletzung
- Strenge ist Ermessensfrage

1. Annahmeverzug

- K verweigert ungerechtfertigterweise Annahme der Ware und kommt damit in Verzug (Gläubigerverzug)
- V kann sich von vertraglichen Pflicht befreien
 - Ware einlagern (auf Gefahr und Kosten von K)
 - Vom Richter sofortiger Verkauf (Selbsthilfekauf) anordnen lassen
- V kann von K Schadenersatz verlangen

2. Zahlungsverzug

- K zahlt Kaufpreis bei Fälligkeit nicht und ist bereits vom Gläubiger gemahnt worden

- Mit Beginn von Zahlungsverzug kann Gläubiger Verzugszins von 5% verlangen (mehr nur wenn vereinbart)
- In Praxis beginnt Verzugszinsberechnung oft erst mit Betreibung
- Wenn K bei Kauf mit Vorauszahlung oder Barkauf in Zahlungsverzug kommt, kann V direkt vom Vertrag zurücktreten
- Jede Vertragspartei kann vom KV zurücktreten, wenn die Gegenpartei nach Vertragsabschluss zahlungsunfähig geworden ist

3. Lieferungsverzug

- Es gelten Vorschriften der allgemeinen Vertragslehre und Spezialbestimmungen des Kaufvertrages
- Abweichende Regelungen in den AGV
- Dispositive Regelung de Gesetzes:
 - Lieferungsverzug bei einem Mahnkauf
 - Mahnkauf = Liefertermin ist nicht von entscheidender Bedeutung
 - Käufer muss Verkäufer zuerst mahnen und angemessene Nachfrist setzen (= in Verzug setzen) > Mahnkauf wird zu Fixgeschäft
 - Wenn Nachfrist abgelaufen ist, hat Käufer 3 Möglichkeiten
 1. Auf nachträglicher Lieferung beharren
 - a. + eventuell Schadenersatz wegen verspäteter Lieferung
 2. Auf nachträgliche Lieferung verzichten und eventuell Schadenersatz verlangen wegen Nichterfüllung des Vertrages
 - a. Deckungskauf: Ware an einem anderen Ort, aber teurer kaufen
 3. Rücktritt vom Vertrag, d.h. dahinfallen lassen des Vertrages
 - a. Wenn Umtriebe gross: Spesenersatz
 - Lieferungsverzug bei einem Fixkauf
 - Liefertermin ist von entscheidender Bedeutung
 - Verspätete Lieferung normalerweise sinnlos
 - Verkäufer kommt mit Ablauf der Lieferfrist automatisch in Verzug
 - Käufer fordert Schadenersatz wegen Nichterfüllung

4. Mangelhafte Lieferung

- Kaufsache weist wesentliche Mängel auf: beschädigt, fehlerhaft, unbrauchbar
- Verkäufer haftet für normalerweise vorhandenen Eigenschaften und ausdrücklich zugesicherten Eigenschaften
- Auch: Sachgewährleistung oder Garantie
- Gewährleistungspflicht besteht während eines Jahres seit Ablieferung
- Gewährleistungspflicht vertraglich abänderbar
- Unterscheidung Gewährleistungspflicht, Produkthaftpflicht: PHP bezieht sich auf Schaden, den eine fehlerhafte Ware verursacht
- Käufer hat folgende Pflichten, wenn Verkäufer haftbar gemacht werden soll:
 1. Prüfungspflicht – sofort nach Erhalt
 2. Anzeigepflicht – mit Mängelrüge nach Erhalt oder Entdeckung mitteilen
 3. Aufbewahrungspflicht – Ware darf nicht benützt werden oder zurückgesendet werden
- Käufer kann zwischen folgenden 3 Möglichkeiten wählen:
 1. Wandlungsklage (= Rückgängigmachen des Vertrages)
 2. Minderungsklage (=Preisnachlass oder Rabatt)
 3. Fehlerfreie Ersatzlieferung (=Umtausch) > nur bei Gattungskauf

- Eig. Auch 4. Möglichkeit: Reparatur > gehört aber nicht zum Wahlrecht, es müssen beide Parteien einverstanden sein

3.2.5 Besondere Arten des Fahrniskaufes und verwandte Verträge

- Unverlangte Waren**
 - Nicht verlangte Ansichtssendung
 - Empfänger ist weder zum Kauf noch zur Aufbewahrung oder Rücksendung verpflichtet
- Kauf auf Probe oder Besicht**
 - Verlangte Ansichtssendung
 - Nur Anbietende gebunden
 - Kaufinteressent macht Annahme von Prüfung abhängig
 - Stillschweigen des Empfängers: Annahme
 - Ablehnen: Empfänger muss Ware innerhalb gesetzter Frist zurückschicken
- Kauf zur Probe**
 - Probekauf
 - Käufer kauft eine kleine Menge fest, mit Absicht grosse Menge nachzubestellen, falls Probe befriedigend
- Kauf nach Probe**
 - Nach Muster
 - K erhält Referenzmuster
 - V übernimmt Pflicht, musterkonform zu liefern
 - K muss Muster zu Vergleichszwecken aufbewahren
- Kauf auf Abruf**
 - Sukzessivlieferungsvertrag
 - K kauft mehr Ware als er braucht
 - Bestellte Menge wird nicht auf einmal geliefert, sondern in Teilsendungen
 - Vorteile: Mengenrabatte, gut wenn kein Lager, Ware nicht auf einmal bezahlen
- Steigerungskauf**
 - Gegenstand wird an Meistbietenden verkauft
 - Meistens Zwangsversteigerung
 - Es gelten Vorschriften des SchKG
 - Gegenstand ohne Garantie erworben
 - Freiwillige Steigerungen
 - Vorschriften des OR
 - Veräusserer übernimmt Gewährleistung
 - Kaufvertrag kommt mit Zuschlag des Gegenstandes durch Versteigerungsbeamten zustande
 - Eigentum wird bei Fahrnis mit Zuschlag und bei Grundstücken mit Eintrag ins Grundbuch erworben
- Kauf an der Haustür, am Arbeitsplatz, auf öffentlichen Plätzen oder an Werbeveranstaltungen**
 - 7-tägiges Widerrufs- oder Rücktrittsrecht (ohne Angaben von Gründen und ohne Rechtsfolgen), wenn:
 - Sachen oder DL zum persönlichen Gebrauch
 - Im Wert von über 100.-
 - Rücktritt ist schriftlich zu erklären (eingeschrieben aus Beweisgründen)

Vorauszahlungsvertrag

- Nicht nur für KV gültig, aber es gibt auch Ausnahmen:
 - Versicherungsverträge
 - Vertragsabschlüsse in Geschäftsräumen des Anbieters
 - VA an Markt- oder Messestand
 - Verträge, die vom Kunden selbst angeregt wurden
- Schutzbestimmungen schützen Konsumenten als schwächere Vertragspartei vor Überrumpelung
- Käufer spart durch monatliche Vorauszahlung eine Kaufsumme zusammen
- Schutzbestimmungen: Schriftlichkeit, Rücktrittsrecht 7d etc.

Abzahlungskauf

- Heute praktisch keine Bedeutung mehr
- V übergibt K Sache gegen Anzahlung und Rest wird in Raten beglichen
- Es gelten Vorschriften des Konsumkreditgesetzes KKG

Konsumkreditvertrag

- In Zusammenhang auch manchmal mit Eigentumsvorbehalt > sonst geht Eigentum automatisch bei Übergabe an K über
- Das KKG soll Konsumenten vor Überschuldung infolge eines Konsumkredites schützen
- Schutzbestimmungen: Kreditfähigkeitsprüfung, ausreichende Information des Kreditnehmers, Mindestangaben im schriftlichen Vertrag, Widerrufsrecht 7d
- Keine Zustimmung des Ehegatten nötig
- Höchstzinssatz 15%
- Nichteinhalten der Formvorschriften bewirkt Nichtigkeit
- Kreditfähigkeitsprüfung: Kredit muss theoretisch innerhalb von max. 36 Monaten aus frei verfügbarem Einkommen zurückbezahlt werden können
- Melden an Informationsstelle für Konsumkredite
- Vorschriften des Konsumgesetzes sind anwendbar, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:
 - Konsumkredit / Zahlungsaufschub zw. 500 und 80'000 CHF. Nicht: höchstens in drei Monaten oder nicht mit mehr als vier Raten innert eines Jahres zurückzahlbar
 - Leasingsverträge mit Nachzahlungsklausel bei vorzeitiger Vertragsauflösung
 - Überziehungskredite, Kredit- und Kundenkarten mit Kreditoption > nur, wenn mehr als vier Teilzahlungen möglich sind
 - Gewerbsmässig abgeschlossen zw.

Reisevertrag über Pauschalreisen

- Kreditgeber und natürlicher Person
- Für Privatgebrauch bestimmt
- Kredit nicht durch bankübliche Sicherheit oder ausreichende Vermögenswerte gedeckt
- Spezielles Gesetz: Pauschalreisegesetz (PauRG)
- Pauschalreise = Reise wird mit verschiedenen DL als Gesamtpaket zu einem Gesamtpreis angeboten
- Schutzbestimmungen:
 - Verbindlichkeit der Angaben im Prospekt
 - Garantiefonds (Reisegarantie)
 - Rücktrittsrecht bei Vertragsänderungen

3.3 Der Grundstückkauf

- Unbewegliche Sache als Kaufgegenstand
- Rechtlich gilt als Grundstück:
 - Unbebautes Stück Land (Weinberg, Landwirtschaftsland, Bauparzelle)
 - Bebautes Stück Land (Liegenschaft)
 - Bergwerke
 - Mieteigentumsanteile an einem Grundstück (Eigentumswohnung, Büroräumlichkeiten im Stockwerkeigentum)
 - Im Grundbuch aufgenommene selbstständige und dauernde Rechte (Baurecht, Quellenrecht)
- Braucht öffentliche Beurkundung
 - Auch allfällige Vorverträge (Reservationsvertrag)
 - Kosten für Beurkundung trägt Käufer (Praxis: meistens halb/halb)
- Grundstückseigentümer wird man mit Grundbucheintrag
- Übergang von Nutzung und Gefahr erfolgt i.d.R. mit Kaufsantritt (Übergabe)
- Gewährleistungspflicht des Verkäufers für Mängel während fünf Jahren
- Es gibt verschiedene Belastungen, die auf einem Grundstück sind (ersichtlich in Grundbuch-Auszug):
 - Grunddienstbarkeit (Servitute)
 - Eigentümer des belasteten Grundstücks muss etwas dulden, Eigentümer des berechtigten Grundstücks darf etwas tun
 - Bsp. Weiderecht, Wegrecht, Quellrecht
 - Grundlasten
 - Eigentümer des bel. Gr. Muss etwas tun
 - Bsp. Unterhalt des Strässchens
 - Pfandrechte
 - Für Sicherstellung eines Darlehens wurde das Grundstück verpfändet
 - Pfandgläubiger hat Recht, sich aus Pfanderlös infolge Verwertung zu befriedigen, wenn Schuldner nicht zahlen kann
 - Drei Formen: Schuldbrief, Grundpfandverschreibung, Gült
 - Vormerkungen
 - Bestimmte persönliche Rechte erhalten dingliche Wirkung = sie gelten gegenüber jedermann (weil jedermann im Grundbuch feststellen kann)
 - Bsp. Vorkaufsrecht, Rückkaufsrecht