

VERTRAG: Enthält er irgendwelche Fallstricke?

Worauf man achten muss

Wie heikel sind Vertragsabschlüsse wirklich? Und wie kann man sich vor bösen Überraschungen schützen? Agriexpert erläutert in diesem Artikel zu beachtende Punkte und weist auf typische Fallstricke hin.

EVA BÜCHI*



Wir schliessen fast täglich Verträge ab, oftmals ohne uns dessen überhaupt bewusst zu sein: Der Einkauf im Dorfladen, das Haarschneidenlassen beim Coiffeur, das Einkehren in der Dorfbeiz, dies alles ist mit dem Abschliessen von Verträgen verbunden. Geht es jedoch darum, einen schriftlichen Vertrag zu unterzeichnen, beschleicht uns häufig ein ungutes Gefühl. Enthält der Vertrag irgendwelche Fallstricke, über die man stolpern kann, Formulierungen, deren Tragweite man zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennt?

Wichtige Kriterien

Ein schriftlicher Vertrag muss verständlich, eindeutig und vollständig wiedergeben, was vereinbart werden soll. Es ist empfehlenswert, auch vermeintlich Klares in den Vertrag aufzunehmen. Bei einem Pachtvertrag etwa, was das Pachtobjekt alles umfasst: Welche Fläche wird genau verpachtet? Sind Bäume oder Gebäude von der Pacht mitumfasst? Nicht selten entstehen Jahre später Konflikte, weil solche Dinge nicht im schriftlichen Vertrag festgehalten wurden.

Wird einem von der anderen Vertragspartei ein schriftlicher

Drängt die andere Vertragspartei zur sofortigen Vertragsunterzeichnung, ist Vorsicht geboten.

Vertrag vorgelegt, muss dieser in jedem Fall sorgfältig gelesen werden, inklusive allfälligem Kleingedruckten. Es lohnt sich stets, sich hierfür Zeit zu nehmen, nicht sofort zu unterschreiben



Es gibt auch Verträge, bei denen gewisse Formvorschriften eingehalten werden müssen, damit sie gültig zustande kommen wie zum Beispiel ein Grundstückskauf- oder ein Dienstbarkeitsvertrag. (Bild: jcomp)

WAS BEI VERSCHIEDENEN VERTRÄGEN GILT

Vertragstyp	Formvorschrift
Arbeitsvertrag	Abschluss formfrei möglich (zu beachten ist aber die Informationspflicht gem. Art. 330b OR. Lehrverträge bedürfen zur Gültigkeit der Schriftform (Art. 344a Abs. 1 OR)); Kündigung formfrei möglich, soweit nicht Begründung verlangt wird (Art. 335 OR)
Mietvertrag (Wohn- und Geschäftsräume)	Abschluss formfrei möglich (zu beachten ist aber, dass in gewissen Kantonen eine Formularpflicht besteht, Art. 270 Abs. 2 OR); Kündigung muss schriftlich erfolgen, wobei Vermieter amtliches Formular verwenden muss (Art. 266i OR)
Pachtvertrag nach LPG	Abschluss formfrei möglich; Kündigung muss schriftlich erfolgen (Art. 16 Abs. 1 LPG)
Grundstückskauf	Kaufvertrag muss öffentlich beurkundet werden (Art. 216 OR)
Begründung Dienstbarkeit (Wegrecht, Quellenrecht, Baurecht)	Dienstbarkeitsvertrag muss öffentlich beurkundet werden (Art. 732 OR)

Quelle: Agriexpert / Formvorschriften ausgewählter Vertragstypen (Aufzählung nicht abschliessend)

und allenfalls auch mehrmals darüber zu schlafen. Drängt die andere Vertragspartei zur sofortigen Vertragsunterzeichnung, ist Vorsicht geboten. Bei Unklarheiten ist in jedem Fall nachzuhaken und der Vertrag dann entsprechend anzupassen. Erläutert die andere Vertragspartei einen unklaren Vertragspunkt bloss mündlich, ist dies, wenn es später dann doch zu Differenzen kommt, kaum beweisbar. Ebenso verhält es sich mit allfälligen mündlichen Nebenvereinbarungen. Diese sind zwar zulässig, in einem Gerichtsprozess aber schwierig zu beweisen und daher kaum durchsetzbar.

Unabhängig davon, ob man selbst oder die andere Vertragspartei den Vertrag verfasst hat, kann es sich lohnen, diesen einer Drittperson zum Lesen zu geben, um zu überprüfen, ob diese den Vertrag ebenso versteht wie man selbst. In heiklen Angelegenheiten mit grösserer Tragweite empfiehlt sich häufig auch der Beizug einer fachkundigen Person.

Formvorschriften

Viele Verträge sind formlos gültig. Das bedeutet, dass sie auch mündlich, das heisst ohne schriftlichen Vertrag, abgeschlossen werden können. Es gibt aber

auch Verträge, bei denen gewisse Formvorschriften eingehalten werden müssen, damit sie gültig zustande kommen. Beispiele dafür sind Grundstückskauf- oder Dienstbarkeitsverträge. Diese bedürfen nicht nur der Schriftlichkeit, sondern müssen von einer Notarin oder von einem Notar öffentlich beurkundet werden. Dasselbe gilt auch für die entsprechenden Vorverträge. Verspricht ein Grundeigentümer einer anderen Person mündlich oder auch in einem schriftlichen, aber nicht öffentlich beurkundeten Vertrag, ihr ein Grundstück zu verkaufen, ist dies nicht bindend, da der Vertrag aufgrund eines Formmangels ungültig ist.

In der Praxis ist dies insbesondere auch in Bezug auf die so-

Zum Teil betreffen Formvorschriften nicht den gesamten Vertrag, sondern bloss einzelne Aspekte. Etwa bei der Viehwährrschaft.

genannten Dienstbarkeiten von Bedeutung: Wegrechte, Quellenrechte oder Baurechte können

nicht durch mündlichen oder bloss schriftlichen Vertrag begründet werden. Für die Begründung muss der Vertrag öffentlich beurkundet werden, und es ist ein Eintrag ins Grundbuch erforderlich. Entgegen der weit verbreiteten Meinung entstehen solche Rechte auch nicht gewohnheitsrechtlich.

Zum Teil betreffen Formvorschriften nicht den gesamten Vertrag bzw. dessen Zustandekommen, sondern bloss einzelne Aspekte. Etwa bei der Viehwährrschaft: Eine Pflicht zur Gewährleistung besteht nur, wenn der Verkäufer dem Käufer eine bestimmte Eigenschaft des Tieres schriftlich zugesichert hat (Fälle von absichtlicher Täuschung vorbehalten). Eine mündliche Zusicherung genügt nicht. Erklärt der Verkäufer bloss mündlich, dass ein Tier trächtig sei oder bei leistungsgerechter Fütterung eine bestimmte Milchleistung erbringe, liegt beim Fehlen dieser Eigenschaft nicht automatisch ein Mangel vor. Vielmehr müsste der Käufer eine absichtliche Täuschung seitens des Verkäufers beweisen.

*Die Autorin ist MLaw und Expertin bei Agriexpert. Sind Sie unsicher, ob für einen bestimmten Vertrag gewisse Formvorschriften gelten oder was für eine Bedeutung eine bestimmte Vertragsklausel hat? Zögern Sie nicht, Agriexpert zu kontaktieren: 056 462 52 71.

RETTUNGSKOSTEN

Wer bezahlt bei einem Notfall?

Die Grundversicherung übernimmt 50 Prozent der Rettungskosten. Der jährliche Maximalbetrag ist aber unterschiedlich hoch.

CHRISTIAN SCHARPF*

Ein akuter Notfall erfordert rasches Handeln. Umso besser, wenn schnell Rettung naht. Eine Fahrt mit der Ambulanz kann aber unter Umständen teuer zu stehen kommen. Gemäss Krankenversicherungsgesetz übernimmt die Grundversicherung 50 % der Rettungskosten in der Schweiz bis maximal 5000 Fr. pro Kalenderjahr. Das gilt jedoch nur dann, wenn es sich um eine Rettung handelt. Wenn also mit dem Transport das Leben des Patienten gerettet oder dadurch verhindert wird, dass sich sein Zustand massiv verschlechtert und sein Leben in Gefahr gerät (z. B. bei akutem Herzinfarkt). Wenn jedoch keine unmittelbare Lebensgefahr besteht, die Umstände aber einen Ambulanztransport erforderlich machen, wird zwar aus der Grundversicherung wiederum die Hälfte der Transportkosten bezahlt, jedoch höchstens 500 Fr. pro Kalenderjahr. Personen, die nur grundversichert sind, müssen also unter Umständen einen grossen Teil der Kosten selbst übernehmen. Wer Gönner der Rega ist, dem kann die Rega die nicht durch die Grundversicherung gedeckten Rettungskosten erlassen. Es besteht aber kein Rechtsanspruch auf diese Leistungen. Eine Gönnerschaft bei der Rega darf also nicht mit einer Zusatzversicherung verwechselt werden. Bei einem Unfall kommt es darauf an, ob man als angestellte Person obligatorisch unfallversichert ist. In diesem Fall übernimmt die Unfallversicherung die vollen notwendigen Transportkosten. Selbständigerwerbende oder Nichterwerbstätige und Kinder sind über die Krankenkasse unfallversichert. Abhilfe schafft eine Zusatzversicherung. Mit der Zusatzversicherung Agri-spezial der Agrisano sind 90 % der medizinisch notwendigen Transport- und Rettungskosten gedeckt (max. 20 000 Fr. pro Kalenderjahr). Mehr Informationen über die Agrisano-Zusatzversicherungen erteilen die landwirtschaftlichen Versicherungsberatungsstellen oder der Beratungsdienst der Agrisano in Brugg.

*Der Autor ist Agrisano-Geschäftsleiter.

REKLAME

agrisano

Mit uns schützen Sie Ihre Angestellten: **global versichert!**

Für die Landwirtschaft!

Alle Versicherungen aus einer Hand.

Wir beraten Sie kompetent!

Informieren Sie sich über unsere Globalversicherung:

Gartenbohne | © Agrisano