

1. GUILLOTINE FÜR ARCHITEKTEN
 2. HERBSTBLÄTTERSEGEN DES NACHBARN
 3. SANIERUNG ASBESTBELASTETER GEBÄUDE
 4. VERFAHREN BEI ORDENTLICHER KÜNDIGUNG DURCH DEN ARBEITGEBER GEMÄSS GESAMTARBEITSVERTRAG DES KANTONS SOLOTHURN
 5. IN EIGENER SACHE
-

PETER PLATZER, Rechtsanwalt und Notar

THEO STRAUSAK, Rechtsanwalt und Notar

HARALD RÜFENACHT, Rechtsanwalt und Notar, LL.M.
Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht

DR. RUDOLF MONTANARI, Rechtsanwalt und
a. Oberrichter

DR. SC. NAT. WERTHER LUSUARDI,
Patentanwalt, EPA

WALTER PRETELLI, Oec. HWV, EMBA in NPO-
Management

TOBIAS JAKOB, MLaw, juristischer Mitarbeiter

ALEXANDRA JUFER, Sekretariat

CHRISTOPH MICHEL, Sekretariat

AURORA MINICHIELLO, Sekretariat

DAMARIS RAMAHENINA, Sekretariat

ANDREA STURZO, Sekretariat

1. GUILLOTINE FÜR ARCHITEKTEN?

Das Bundesgericht hat mit wegweisenden Entscheidungen die Haftung für die Architekten bedeutend erhöht. Die Anforderungen an den Architekten bezüglich Kostenberechnungen sowie auch die damit verbundene Toleranzgrenze beim Kostenvoranschlag bis hin zur Frage, inwiefern bei der Kostenkontrolle der Architekt auch für Fachplaner zuständig sei, werden drastisch verschärft.

Mit diesen Bundesgerichtsentscheiden treten insofern gravierende Änderungen ein, weil „Bekanntes“ und „Übliches“ umgestossen wird und sich jeder Architekt damit im Bereich der Kostenprognosen neu orientieren müsste. Ob dies über eine spezielle Vertragsgestaltung geschieht oder über ein spezielles Kostenmanagement, ist eine andere Frage. Jeder Architekt wird sich aber zumindest der Problematik stellen müssen.

Peter Platzer

2. HERBSTBLÄTTERSEGEN DES NACHBARN

Laub, Nadeln und andere kleine Pflanzenteile fallen nicht nur innerhalb der Parzellengrenzen. Der Nachbar kann sich gestützt auf Art. 684 ZGB nur gegen „übermässige“ Immissionen wehren.

Insbesondere in Gegenden mit grösseren Gärten gelten Einwirkungen von Laub und Nadeln, die sich im Wesentlichen auf die Zeit von Ende September bis Mitte November beschränken, als „ortsüblich“. Grundsätzlich müssen solche Immissionen im Herbst als natürlicher Vorgang hingenommen werden. Obschon Laub- und Nadelfall auf dem Nachbargrundstück einen Mehraufwand für deren Entfernen mit sich bringen kann, sind die Gerichte bei der Annahme von Übermässigkeit von Immissionen durch Laub, Nadeln, Blüten, Tannenzapfen oder kleinen Ästen zurückhaltend. Das Verstopfen von Abflussrohren lässt sich durch den Einbau von Fangkörben verhindern. Indessen darf der Nachbar die Pflanzenteile

(mit der gebotenen Sorgfalt) auf das Grundstück des Pflanzeneigentümers zurückwerfen.

Ein Übermass wäre etwa dann anzunehmen, wenn Bäume krankheitsbedingt vermehrt Immissionen verursachen und hierdurch selbst bei erhöhtem Reinigungsaufwand eine Verwahrlosung des beeinträchtigten Grundstückes droht.

Ein Gericht hatte mehrere, in einer Reihe stehende Linden zu beurteilen, welche auf dem Nachbargrundstück Immissionen durch Laub und Äste verursachten. Die Grundstücke befanden sich innerhalb einer lockeren Einfamilienhaussiedlung. Das Gericht hielt fest, in Gartenquartieren mit Baumbeständen sei grundsätzlich hinzunehmen, dass der Wind regelmässig Samen, Nadeln und Blätter sowie dürre Äste über die Grundstücksgrenzen verfrachte und dass Dachrinnen deswegen periodisch gereinigt werden müssten. Die Übermässigkeit der Immissionen wurde verneint.

Theo Strausak

3. SANIERUNG ASBESTBELASTETER GEBÄUDE

Gemäss Wikipedia entstammt der Begriff Asbest dem altgriechischen „asbestos“, was soviel wie „unvergänglich“ heisst. Er ist eine Sammelbezeichnung für verschiedene, natürlich vorkommende, faserförmige Silikat-Mineralen, die an vielen Stellen der Erde in der Erdkruste eingebettet sind. Seit Beginn des 20. Jh. wurde Asbest, der wegen seiner hervorragenden isolierenden Wirkung und seiner Hitze- und Säurebeständigkeit auch „Wunderfaser“ genannt wurde, verbreitet als Baustoff verwendet. Gesundheitsgefährdend ist er nur in ungebundenem Zustand, wenn freigesetzte Asbestfasern über die Atemluft in die Lunge geraten. Seit 1989 ist Asbest in der Schweiz grundsätzlich verboten.

Das Bundesgericht hat unlängst entschieden, dass die Sanierung von Gebäuden, in denen Asbest verbaut wurde, nicht in den Anwendungsbereich des Umweltschutzgesetzes (USG) und der Altlastenverordnung fällt. Es hat damit den Entscheid eines kantonalen Verwaltungsgerichts umgestossen, das den Kanton gestützt auf das Altlastenrecht dazu verpflichtete, für

eine Sanierung zu sorgen und eine Verfügung über die Verteilung der Sanierungskosten unter dem früheren und dem aktuellen Grundeigentümer zu erlassen. Der neue Besitzer hatte ein 1958 erstelltes Gebäude 2002 erworben und erst später entdeckt, dass an verschiedenen Stellen asbesthaltiges Material verbaut worden war. Der Sanierungsaufwand wurde auf 1 Mio. Franken geschätzt.

Zusammenfassend ergibt sich, dass ein asbestkontaminiertes Gebäude nicht als belasteter Standort im Sinne des Altlastenrechts gilt, weshalb der besagte Gebäudeeigentümer im öffentlichen Recht keine Rechtsgrundlage für eine Überwälzung der Sanierungskosten finden wird. Bleibt er somit auf dem Schaden sitzen? Helfen kann ihm allenfalls der mit dem Rechtsvorgänger abgeschlossene Kaufvertrag bzw. die im Privatrecht gesetzlich verankerte Mängelhaftung des Verkäufers. Dass ein asbestkontaminiertes Gebäude grundsätzlich mangelhaft ist, allein schon weil es nicht über die Wertqualität verfügt, welche der Normalbeschaffenheit entspricht, dürfte kaum bestreitbar sein. Beim Verkauf von „Altliegenschaften“ wird die Gewährleistung für Mängel zwar in aller Regel wegbedungen (Freizeichnung des Verkäufers). Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung wird ein Mangel aber von einer Freizeichnungsklausel nicht erfasst, wenn er gänzlich ausserhalb dessen liegt, womit ein Käufer vernünftigerweise rechnen musste. In der Lehre wird darauf gestützt die Meinung vertreten, dass der unerfahrene (!) Käufer zumindest bei allgemein gehaltenen Freizeichnungsklauseln, die sich nicht mit der Asbestproblematik beschäftigen, vernünftigerweise nicht mit Asbest rechnen muss. Ob diese Auffassung generell zutrifft, wage ich zu bezweifeln, immerhin ist Asbest heute kein unbekanntes Problem mehr. So oder anders ist dem Käufer eine eingehende Prüfung des Kaufobjekts durch ausgewiesene Baufachleute sowie eine sorgfältige Redaktion des Kaufvertrags, namentlich auch in Bezug auf Belastungen durch Asbest zu empfehlen.

Harald Rüfenacht

4. VERFAHREN BEI ORDENTLICHER KÜNDIGUNG DURCH DEN ARBEITGEBER GEMÄSS GESAMTARBEITSVERTRAG DES KANTONS SOLOTHURN

Um bei einer Kündigung eines Staatsangestellten das rechtliche Gehör zu gewährleisten, schreibt der Gesamtarbeitsvertrag des Kantons Solothurn (GAV, BGS 126.3) ein ordentliches Kündigungsverfahren vor, welches dem Angestellten die dreimalige Möglichkeit gibt, vor einer Kündigung zu den Kündigungsgründen Stellung zu nehmen.

Bevor ein Vorgesetzter wegen mangelnder Eignung, ungenügender Leistungen oder wegen eines Verhaltens, das zu berechtigten Klagen Anlass gegeben hat, einen Antrag auf Kündigung des Anstellungsverhältnisses stellt, muss er der betroffenen Person im Anschluss an ein Mitarbeiterbeurteilungsgespräch schriftlich eine angemessene Bewährungsfrist einräumen und für den Fall der Nichtbewährung die Kündigung androhen. Ist die betroffene Person mit dem Ergebnis der Beurteilung nicht einverstanden, so kann sie sich an den nächst höheren Vorgesetzten wenden. Dieser entscheidet schliesslich endgültig über die Beurteilung (§ 43 Abs. 1 GAV). Bewährt sich der Arbeitnehmende innert der vereinbarten Frist nicht, reicht der Vorgesetzte gestützt auf ein erneutes Mitarbeiterbeurteilungsgespräch den begründeten Kündigungsantrag auf dem Dienstweg bei der Anstellungsbehörde ein (§ 43 Abs. 2 GAV). Die Anstellungsbehörde stellt dem betroffenen Arbeitnehmenden den begründeten Kündigungsantrag zu und setzt Frist zur schriftlichen Stellungnahme (§ 43 Abs. 3 GAV). Sowohl auf Stufe der Vorgesetzten als auch auf Stufe der Anstellungsbehörde wird dem Angestellten die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben. Unterschiede ergeben sich allein hinsichtlich der Person, welche die Stellungnahme des Arbeitnehmers beurteilt.

Es stellt sich zudem die Frage, ob dieses Verfahren Sinn macht, wenn der nächst höhere Vorgesetzte gleichzeitig auch die Anstellungsbehörde ist. Dies ist beispielsweise bei den Volksschullehrern der Fall, wo die Anstellung durch den zuständigen Schulleiter erfolgt (vgl. § 53 Volksschulgesetz, VSG, BGS 413.111). Dem Wortlaut des Gesamtarbeitsvertrages

folgend, muss sich hier der Schulleiter selber für den Angestellten einen Kündigungsantrag stellen. Zudem muss er dem Angestellten erneut die Möglichkeit zur Stellungnahme geben, obwohl bereits mindestens zwei Mitarbeiterbeurteilungsgespräche stattgefunden haben. Dies kann nicht der Sinn des Gesamtarbeitsvertrages, bzw. des Staatspersonalgesetzes sein. Hier muss zwingend der Zwischenschritt übersprungen werden können. Damit ist auch die Frage des Zeitpunktes der Kündigungsandrohung in einem anderen Lichte zu sehen.

Tobias Jakob

5. IN EIGENER SACHE

- Seit September 2009 sind in unserer Kanzlei Bilder von Irene Steuer – es handelt sich um Stillleben – ausgestellt. Frau Steuer ist freischaffende Künstlerin aber auch als archäologische Zeichnerin tätig. Die durch Reisen nach Südeuropa und auf die arabische Halbinsel gesammelten Eindrücke sind in den Werken spürbar. Irene Steuer lebt und arbeitet in Basel.
- **PSP-Apéro – „Architektenrecht“**
PSP lädt Interessierte zu diesem Fachreferat zum Thema „Haftung des Architekten“ mit anschliessendem Apéro ein. Referent: lic.iur. Peter Platzer, Rechtsanwalt und Notar.
Der **PSP-Apéro** findet am **Dienstag, 26. Oktober 2010** statt. Gerne empfangen wir Sie um **18.00 Uhr** in unserer Bibliothek an der Gurzelngasse 27 im ersten Stock. Anmeldung erwünscht.