

1. PERSÖNLICHES ERSCHEINEN AN EINER SCHLICHTUNGSVERHANDLUNG
 2. MERKWÜRDIGES IM BAU-, PLANUNGS- UND UMWELTSCHUTZRECHT
 3. NEUE EUROPÄISCHE ERBRECHTSVERORDNUNG
 4. DER MEHRWERTAUSGLEICH IM REVIDIERTEN RAUMPLANUNGSGESETZ
 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

ALFONS LACK, Rechtsanwalt und Notar

Dr. FELIX WALTER LANZ, Fürsprecher

TOBIAS JAKOB, Rechtsanwalt und Notar

CHRISTIAN RUDOLF VON ROHR, Rechtsanwalt und Notar

BENVENUTO SAVOLDELLI, Rechtsanwalt und Notar

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

ALEXANDRA JUFER, Sekretariat

CHRISTOPH MICHEL, Sekretariat

AURORA MINICHIELLO, Sekretariat

DAMARIS RAMAHENINA, Sekretariat

ANDREA STURZO, Sekretariat

CLAUDIA GROLIMUND, Sekretariat

1. PERSÖNLICHES ERSCHEINEN AN EINER SCHLICHTUNGSVERHANDLUNG

Gemäss Art. 204 Abs. 1 der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO) müssen die Parteien persönlich zur Schlichtungsverhandlung erscheinen, die dem gerichtlichen Klageverfahren vorgelagert ist. Das Bundesgericht hatte im Urteil BGE 140 II 70 vom 17. Februar 2014 zu entscheiden, wie diese Bestimmung für juristische Personen zu verstehen ist. An der zu beurteilenden Schlichtungsverhandlung vor dem zuständigen Bezirksgericht erschien nämlich für eine AG ein Mitarbeiter und Handlungsbevollmächtigter in Begleitung eines Rechtsanwalts. Der Mitarbeiter konnte eine Vollmacht vorlegen, die von einer Verwaltungsrätin unterzeichnet war, welche nur über eine Kollektivunterschrift zu zweien verfügte. Zudem war der begleitende Rechtsanwalt ohne Vollmacht erschienen.

Das Bundesgericht hielt fest, dass diese Art der Vertretung dem Art. 204 Abs. 1 ZPO nicht gerecht wird. Die Bestimmung verlange jedenfalls, dass die für eine juristische Person als Partei an der Schlichtungsverhandlung anwesende Vertreterin vorbehaltlos und gültig handeln könne. So müsse sie insbesondere zum Vergleichsabschluss ermächtigt sein. Das war vorliegend nicht der Fall: Der Mitarbeiter vermochte sich an der Schlichtungsverhandlung weder einzeln noch (kollektiv) zusammen mit dem Rechtsanwalt als zeichnungsberechtigt auszuweisen. Eine entsprechende Vertretungsmacht ergab sich auch nicht aus dem Handelsregister.

Die Anwesenheit eines vollmachtlosen Vertreters an der Schlichtungsverhandlung vermag demnach den Anforderungen von Art. 204 Abs. 1 ZPO von vornherein nicht zu genügen, da ansonsten der Zweck der Schlichtungsverhandlung vereitelt würde, eine persönliche und vorbehaltlose Aussprache unter den Parteien zu ermöglichen.

Mangels persönlichen Erscheinens der Klägerin an der Schlichtungsverhandlung fehlte es im Verfahren vor dem Bezirksgericht somit an einer Prozessvo-

raussetzung. In einer solchen Situation kann keine Klagebewilligung ausgestellt werden.

Es ist hier mit der Rechtsprechung des Bundesgerichts also festzuhalten, dass sich eine juristische Person an einer Schlichtungsverhandlung nur durch zeichnungsberechtigte oder rechtmässig bevollmächtigte Personen gültig vertreten lassen und somit die Anforderung an das persönliche Erscheinen erfüllen kann.

Christian Rudolf von Rohr

2. MERKWÜRDIGES IM BAU-, PLANUNGS- UND UMWELTSCHUTZRECHT

Stellt die Rück- bzw. Auszonung eines bisher in der Bauzone gelegenen Grundstücks in jedem Fall eine zu entschädigende Enteignung dar? Sind Pflanzen baubewilligungspflichtig? Wie steht es mit Solaranlagen? Muss sich der Eigentümer eines sanierungsbedürftigen Standorts an den Kosten der Grundstücksanierung beteiligen? Darf eine Gemeinde mit einem Bauunternehmen, dem es in einem öffentlichen Vergabeverfahren den Zuschlag erteilt hat, den Werkvertrag abschliessen, obschon ein Konkurrent gegen den Zuschlag eine Beschwerde erhoben hat? Ist der Bau einer neuen Meteorwasserleitung im Zuge der Einführung des Trennsystems beitragspflichtig? Sind Strassensanierungen beitragspflichtig oder handelt es sich um blossen Unterhalt?

Diese Fragen haben in den letzten Monaten verschiedene Bau- und Gerichtsinstanzen beschäftigt. Und wie so oft hiess das Fazit der Juristen: „Es kommt drauf an...“. Wenn Sie wissen wollen, worauf es ankommt, lade ich Sie herzlich zum nächsten PSP-Apéro zum Thema „Merkwürdiges im Bau-, Planungs- und Umweltschutzrecht“ ein (siehe unten Ziff. 5).

Harald Rüfenacht

3. NEUE EUROPÄISCHE ERBRECHTSVER- ORDNUNG

Ab dem 17. August 2015 gilt die Europäische Erbrechtsverordnung. Diese ist auch für Fälle in der Schweiz mit EU-Auslandsbezug von Bedeutung. So stellt die Verordnung bei der Bestimmung des anwendbaren Rechts nicht mehr auf den Wohnsitz oder an die Staatsangehörigkeit des Erblassers zum Zeitpunkt des Todes ab, sondern auf seinen letzten gewöhnlichen Aufenthalt. Der gewöhnliche Aufenthalt muss nicht unbedingt mit dem Wohnsitz übereinstimmen. So wird bei einem Aufenthalt von mehr als sechs Monaten grundsätzlich vermutet, dass ein gewöhnlicher Aufenthaltsort vorliegt.

Weil die einzelnen Erbrechte der EU-Mitgliedstaaten nicht mit demjenigen der Schweiz übereinstimmen, hat die Bestimmung des anwendbaren Rechts unter Umständen erhebliche erbrechtliche Konsequenzen (z.B. auf Erbenstellung oder Pflichtteilsansprüche). Der Erblasser hat insofern einen Einfluss darauf, indem er mit letztwilliger Verfügung seinen gesamten Nachlass seinem Heimatrecht unterstellen kann.

Eine erhebliche Erleichterung bringt das Europäische Nachlasszeugnis, das in allen EU-Mitgliedsstaaten als Nachweis der Stellung als Erbe oder Vermächtnisnehmer dienen soll und das auch in der Schweiz anerkannt werden dürfte („Europäische Erbbescheinigung“).

Tobias Jakob

4. DER MEHRWERTAUSGLEICH IM REVIDIER- TEN RAUMPLANUNGSGESETZ

Bereits das 1980 in Kraft getretene Raumplanungsgesetz (RPG) enthielt einen zwingenden Gesetzgebungsauftrag an die Kantone, erhebliche Vor- und Nachteile, welche durch Nutzungsplanungen des Gemeinwesens entstehen, angemessen auszugleichen. Allerdings konnte der Bund den Rechtsetzungsauftrag gegenüber säumigen Kantonen nicht durchset-

zen, weil ihm Sanktionsmöglichkeiten fehlten. Nur wenige Kantone sind dem Gesetzgebungsauftrag gefolgt. Das Planungsausgleichsgesetz des Kantons Solothurn wurde seinerzeit vom Volk verworfen.

Mit der Revision des RPG, in Kraft seit 1. Mai 2014, wurde sowohl die Minimalregelung zur Mehrwertabschöpfung präzisiert, als auch die Sanktion für jene Kantone eingeführt, die nicht innert 5 Jahren den Planungsausgleich nach den Anforderungen des Art. 5 RPG geregelt haben. Nach Ablauf dieser Frist dürfen keine neuen Bauzonen ausgeschieden werden, bis die Kantone dem Gesetzgebungsauftrag nachgekommen sind.

Der revidierte Art. 5 RPG enthält eine zwingende Minimalregelung des Bundes mit erheblichen Ausgestaltungsmöglichkeiten der Kantone. Die bisherigen Regelungen wie auch die ersten Entwürfe einzelner Kantone zeigen ein vielfältiges Bild: Der Abgabesatz bewegt sich zwischen 20% bis 60%, der Abgabebestand beschränkt sich auf Neueinzonungen oder erfasst auch Um- und Aufzonungen, die Fälligkeit der Abgabe und auch deren Verwendungszweck sind unterschiedlich geregelt. Der neue Artikel 5 Abs. 1^{bis} RPG hält nun fest, dass der Ausgleich bei der Überbauung des Grundstückes oder dessen Veräusserung fällig wird. Anders als im alten RPG kann der Fälligkeitstermin von den Kantonen nicht mehr frei gewählt werden.

Eine vom Solothurner Regierungsrat eingesetzte Arbeitsgruppe erarbeitet zur Zeit den Entwurf eines neuen Planungsausgleichsgesetzes. Die öffentliche Vernehmlassung ist im Frühjahr 2015 geplant. Danach beschliesst der Kantonsrat das Gesetz mit der Möglichkeit des fakultativen Referendums.

Zu Recht orientiert sich der bisherige Entwurf eng an den Minimalvorgaben des Bundes, mit wenigen Ergänzungen. Es gilt einerseits zu vermeiden, dass die Mehrwertabschöpfung nicht nachteilige Auswirkungen auf die Bodenpreise hat. Andererseits könnte der mit der Planungsmassnahme erfolgte Mehrwert bei einem zu hohen Abschöpfungssatz dazu führen, dass Grundeigentümer keinen Anreiz mehr haben, ihr

Grundeigentum zu veräussern. Dies gilt insbesondere auch bei einer allfälligen Abschöpfung bei Um- und Aufzonungen.

Zu beachten gilt auch, dass der Mehrwert nicht einfach aus der Differenz zwischen Erwerbs- und Verkaufspreis berechnet werden kann. Es versteht sich von selbst, dass inzwischen realisierte Erschliessungskosten zu berücksichtigen sind. Beim Erwerb von Grundstücken mit belastetem Boden und Altlasten werden häufig die prognostizierten Entsorgungskosten vom Kaufpreis diskontiert. Der Kaufpreis kann auch geringer ausfallen, weil u.a. besondere Baugrundmassnahmen ergriffen werden müssen. Für die Bestimmung des realen Mehrwertes sind diese Aufwendungen zwingend zu berücksichtigen.

Der Gesetzesentwurf sollte zwingend auch im Sinne von Art. 5 Abs. 1^{quinquies} RPG von der Erhebung der Abgabe absehen, wenn ein Gemeinwesen abgabepflichtig wäre oder der voraussichtliche Abgabebetrag in einem ungünstigen Verhältnis zum Erhebungsaufwand steht. Gespannt darf man auch sein, ob das Gesetz nach seinem Inkrafttreten eine Rückwirkungsklausel enthält.

Theo Strausak

5. IN EIGENER SACHE

- **PSP-Apéro – „Merkwürdiges im Bau-, Planungs- und Umweltschutzrecht“**
PSP lädt Interessierte zu einem Fachreferat mit anschliessendem Apéro ein. Referent: Harald Rüfenacht, Rechtsanwalt und Notar, LL.M., Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht.

Der **PSP-Apéro** findet am **Dienstag, 4. November 2014**, statt. Gerne empfangen wir Sie um **18.00 Uhr** in unserer Bibliothek an der Gurzelgasse 27 im ersten Stock. Anmeldung aufgrund des beschränkten Platzangebotes erwünscht.

PSP RECHTSANWÄLTE AG