

1. SUBMISSIONSWESEN
  2. DAS BUNDESGERICHT ZU INDEXIERTER RENTE UND KAPITALABFINDUNG IM HAFTPFLICHTBEREICH
  3. NEBENKOSTENFÄHIGE POSITIONEN BEI DER MIETE VON WOHN- UND GESCHÄFTSRÄUMEN
  4. ATTLASTEN BEIM GRUNDSTÜCKKAUF
  5. IN EIGENER SACHE
- 

## 1. SUBMISSIONSWESEN

Das Submissionswesen ist heute nicht nur ökonomisch, sondern auch politisch von grosser Bedeutung. Es soll nicht länger unlautere Konkurrenten fördern, wie dies zu Beginn der 90er Jahre teilweise der Fall war. So hielten sich diverse Betriebe nicht an GAV-Löhne, was zu massiven Dumpingpreisen führte. Im Sozialversicherungsbereich wurden zudem oftmals die Beiträge nicht bezahlt bzw. man liess sich auf sogenannte Verzichtsgeschäfte ein, was günstigere Angebote ermöglichte. Daneben gab es konkursite Firmen, die noch während des Konkursverfahrens eine neue Firma gründeten, welche die gesamte Infrastruktur des alten Betriebes zu einem Minimalpreis übernahm. So wurde man nicht nur Schulden los, sondern konnte erneut mit Günstigpreisen in den Submissionsbereich einsteigen. Dies ermöglichte der öffentlichen Hand zwar, günstige Aufträge zu vergeben, die Konsequenzen dieser Vergabepolitik bedachte man indessen zu wenig. Die ausgeführten Arbeiten wiesen oft erhebliche qualitative Mängel auf. Zudem verschwanden solche Unternehmen wiederum sehr schnell, so dass Garantiarbeiten gar nie richtig ausgeführt werden konnten. Volkswirtschaftlich gesehen hatte diese Vergabepolitik massive Steuerausfälle und löchrige Sozialversicherungskassen zur Folge.

Die neue Gesetzgebung zum Submissionswesen soll diesen Missständen Abhilfe leisten. Erstaunlich ist aber, wie der Vollzug stattfindet. Viele Gemeinden im Kanton Solothurn verlangen zwecks Absicherung der Wettbewerbsvorschriften eine sogenannte Selbstdeklaration der Wettbewerbsteilnehmer. Dass diese Selbstdeklarationen nichts wert sind, erstaunt kaum. Da keine Überprüfung stattfindet, wird hemmungslos alles angekreuzt, um im Wettbewerb bleiben zu können. Eine strengere Praxis kennen seit Jahren der Kanton Luzern oder neu auch der Kanton Bern, die jeweils bei den Berufsverbänden rückfragen, ob die Angaben auch wirklich der Wahrheit entsprechen. Dabei erstaunt kaum, dass die Angaben häufig nicht stimmen. Mit einer Überprüfung könnte indessen weitgehend verhindert werden, dass im Submissionsbereich weiterhin unfairer Wettbewerb herrscht.

Peter Platzer

## 2. DAS BUNDESGERICHT ZU INDEXIERTER RENTE UND KAPITALABFINDUNG IM HAFTPFLICHTBEREICH

Wer einem andern widerrechtlich Schaden zufügt, sei es mit Absicht, sei es aus Fahrlässigkeit, wird ihm zum Ersatz verpflichtet. Art und Grösse des Ersatzes für den eingetretenen Schaden bestimmt der Richter, der hierbei sowohl die Umstände als auch die Schwere des Verschuldens zu würdigen hat (Art. 43 Abs. 1 OR).

Das Gesetz äussert sich nicht dazu, ob Personenschäden in der Form eines Kapitals oder einer Rente zu ersetzen sei, sondern es überlässt den Entscheid dem Richter (Art. 43 OR). Das Bundesgericht hat in seiner bisherigen Rechtsprechung regelmässig der Kapitalabfindung den Vorzug gegeben und ist davon ausgegangen, dass Renten nur ganz ausnahmsweise dann zuzusprechen seien, wenn die Besonderheiten des Einzelfalls es rechtfertigten. In einem neueren Entscheid (BGE 125 III S. 312 ff) hat das Bundesgericht nun diese Praxis überprüft und sich im weiteren auch zum Kapitalisierungszinsfuss geäussert.

Das Bundesgericht hat festgehalten, dass eine Rente an sich die geeignete Form des Ausgleichs von Dauerschäden sei. Die geschädigte Person erhalte mit einer an den Lohn- oder Teuerungsindex angepassten

Rente den Ausfall so, wie sie ihn erleidet, und so lange, wie sie ihn erleidet, ersetzt. Kapitalabfindungen hätten zwar ebenfalls ihre Vorteile, insbesondere auch jenen der Praktikabilität. Wenn aber die geschädigte Person eine indexierte Rente beanspruche, sei ihr diese Form des Schadenersatzes zumindest im Regelfall nicht zu verweigern. Stehe ihr aber grundsätzlich die Wahl zu, so könne sie eigenverantwortlich bestimmen, ob sie einer langfristigen wertsicheren Rente oder einer sofort verfügbaren Kapitalabfindung den Vorzug gebe. Eine indexierte Rente erlaube es dem Geschädigten, periodischen Ersatz seines realen Einkommensausfalls zu erhalten und damit seinen Lebensunterhalt langfristig sicherzustellen. Wählt der Geschädigte hingegen eine Kapitalabfindung, so sei ihm zuzumuten, sich im Rahmen des bei geeigneter Anlage erzielbaren Realertrags selbst gegen die Geldentwertung abzusichern.

Im gleichen Urteil hat sich das Bundesgericht mit der Entwicklung der Rechtsprechung zum Kapitalisierungszinsfuss beschäftigt und ist nach umfassenden Erwägungen zum Schluss gekommen, dass am Zinsfuss von 3,5 % gemäss bisheriger bundesgerichtlicher Praxis festzuhalten sei. Ein entsprechender Realertrag erscheine mit zumutbaren Anlagen erreichbar.

Mit der Praxisänderung des Bundesgerichts wird sich für die haftpflichtrechtliche Abgeltung von Personenschäden künftig vermehrt die Frage stellen, ob diese in Kapital- oder Rentenform vorzunehmen sei. Welche Wahl getroffen wird, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Dabei stellen sich gerade für die Form der Abgeltung durch Rente noch viele Fragen, für welche die Praxis und die künftige bundesgerichtliche Rechtsprechung wird Antworten finden müssen.

Samuel Gruner

## 3. NEBENKOSTENFÄHIGE POSITIONEN BEI DER MIETE VON WOHN- UND GESCHÄFTSRÄUMEN

Als Gegenleistung für die Überlassung des Gebrauchs an der Mietsache schuldet der Mieter dem Vermieter grundsätzlich nur den Mietzins. In der Regel werden in Mietverträgen indessen gewisse beim Vermieter anfallende Kosten separat auf den Mieter überwält. Die gesonderte Verrechnung neben

dem Nettomietzins macht diese Kosten zu sogenannten Nebenkosten. Das Gesetz definiert diese als tatsächliche Aufwendungen des Vermieters für Leistungen, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen (Art. 257b Abs. 1 OR). Hinsichtlich der Zulässigkeit einzelner Nebenkostenpositionen bestehen in der Praxis erhebliche rechtliche Unsicherheiten.

Nur wenig Probleme bereiten in der Regel traditionelle Positionen wie Heiz- und Warmwasserkosten (dazu Art. 5 VMWG), Allgemeinstrom, Gebühren für Gemeinschaftsantenne oder Hauswartungskosten. Nicht nebenkostenfähig sind dagegen diejenigen Kosten, welche durch Unterhalt bzw. Reparatur, Ersatzanschaffung oder Erneuerung der Mietsache anfallen. So hat der Appellationshof des Kantons Bern unlängst festgehalten, dass Wartungs- und Kontrollarbeiten an einer Waschmaschine zwar überwältzt werden könnten, nicht aber Reparaturen oder der Ersatz von Verschleissteilen.

Nicht nebenkostenfähig sind ausserdem alle Kosten ohne Bezug zum Gebrauch der Mietsache. Diese Kosten gelten als durch den Nettomietzins gedeckt und können aufgrund der zwingenden Natur der entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen nicht als Nebenkosten auf den Mieter überwältzt werden. Nach wohl herrschender Ansicht fallen darunter insbesondere öffentlich-rechtliche Gebühren und Abgaben, zumindest wenn sich deren Erhebung aus der blossen Tatsache des Besitzes und nicht aus dem Gebrauch der Sache ableitet. Nicht als Nebenkosten ausgeschieden werden können demnach namentlich Gebäudeversicherungsprämien, Kapitalkosten, Immobiliensteuern sowie Grundeigentümerbeiträge und -gebühren, sofern es sich nicht um verbrauchsabhängige Nutzungsgebühren handelt.

Harald Rüfenacht

#### 4. ATLASTEN BEIM GRUNDSTÜCKSKAUF

Der schweizerische Hauseigentümerverband appelliert in seiner Zeitschrift vom 15. Juli 2000 an die Vollzugsbehörden, das Problem der Altlasten massvoll anzugehen und den Grundsatz der Verhältnismässigkeit zu wahren. Bereits der blosser Verdacht

der Belastung eines Grundstücks habe für dessen Eigentümer gravierende finanzielle Konsequenzen. Wie die Erfahrung in diesem noch jungen Bereich des Umweltrechts zeige, würden die Finanzierungsinstitute bei der Bewertung in Verdachtsfällen dazu neigen, von einem „worst-case-Szenario“ auszugehen, was einen erheblichen Wertverlust der betroffenen Liegenschaft zur Folge habe. Die Rechtsunsicherheit hinsichtlich der Kostentragungspflicht soll durch die parlamentarische Initiative Baumberger beseitigt werden.

Der PSP Apéro vom 31. Oktober 2000 soll Überblick schaffen über den Stand der Rechtsprechung betreffend Bodenschutzrecht und Altlastenrecht mit Schwergewicht: Altlastenkataster, Sanierungsmassnahmen, Kostenverteilungsverfügung, Vertragsklauseln zur Gewährleistung im Grundstückskauf .

Theo Strausak

#### 5. IN EIGENER SACHE

*PSP Apéro – „Altlastenkauf und -verkauf – Stand der heutigen Rechtsprechung“*

PSP lädt Interessierte zu einem Kurzvortrag mit Fragenbeantwortung und anschliessendem Apéro ein.  
Referent: Theo Strausak, Fürsprech und Notar

Die Teilnahme ist kostenlos. Gerne nehmen wir Ihre Anmeldung unter der Telefonnummer 032/622 50 50 entgegen.

Der **PSP Apéro** findet am **31. Oktober 2000** statt. Wir empfangen Sie ab **18.00 Uhr** in unserer Bibliothek an der Gurzelgasse 27 im ersten Stock.

PSP PLATZER STRAUSAK GRUNER PARTNER 

---