

1. WICHTIGE PRAXISÄNDERUNG ZUM GRUNDEIGENTÜMERBEITRAGSVERFAHREN
 2. ÜBERGANG VON VERSICHERUNGSVERTRÄGEN BEI HANDÄNDERUNGEN AN GRUNDSTÜCKEN
 3. ZUSTIMMUNGSERFORDERNIS DES EHEGATTEN FÜR BÜRGSCHAFTEN
 4. FRISTLOSE AUFLÖSUNG EINES ARBEITSVERHÄLTNISSSES AUCH OHNE VERTRAGSVERLETZUNG?
 5. IN EIGENER SACHE
-

PETER PLATZER, Rechtsanwalt und Notar

THEO STRAUSAK, Rechtsanwalt und Notar

SAMUEL GRUNER, Fürsprecher

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

HARALD RÜFENACHT, Rechtsanwalt und Notar, LL.M.

MAJA BÖNZLI, jur. Mitarbeiterin

WALTER PRETELLI, Betriebsökonom HWV

FRANCOIS MANACH, dipl. Wirtschaftsprüfer
FRAMAG Corporate Finance

CHRISTOPH MICHEL, Sekretariat

ALEXANDRA JUFER, Sekretariat

ANDREA STURZO, Sekretariat

BEATRICE TOGNELLI, Sekretariat

SONJA BIDER, Sekretariat

ANJA FELDER, Sekretariat

1. WICHTIGE PRAXISÄNDERUNG ZUM GRUNDEIGENTÜMERBEITRAGSVERFAHREN 
-

In einer „Blitzaktion“ informierte das kantonale Verwaltungsgericht am 3.11.05 die solothurnischen Gemeinden über ein neues Bundesgerichtsurteil. Gemäss § 111 Abs. 1 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) setzt der Gemeinderat bei der Erhebung von Erschliessungsbeiträgen die Beitragspflicht und die Höhe der einzelnen Beiträge **vor der Bauausführung** nach Kostenvoranschlag im Beitragsplan fest. Nach gefestigter Praxis war es den Gemeinden indessen gestattet, Beitragspläne auch erst **nach Baubeginn** aufzulegen. Die in § 111 PBG verankerte Verfahrensbestimmung galt insofern lediglich als Ordnungsvorschrift.

Das Bundesgericht korrigierte nun diese Praxis zum Schutz der Interessen der Privaten, indem es die zeitliche Vorgabe als zwingend einzuhaltende, wesentliche Verfahrensvorschrift qualifizierte. Die öffentliche Planaufgabe nach Baubeginn ist somit Geschichte. Den Gemeinden drohen durch diese Praxisänderung erhebliche finanzielle Verluste.

Im Rahmen des „PSP-Apéro“ werden die Grundzüge des Beitragsverfahrens und insbesondere die vorgenannte Praxisänderung sowie deren Konsequenzen durch unsere Spezialisten erläutert und kommentiert.

Theo Strausak

2. ÜBERGANG VON VERSICHERUNGSVERTRÄGEN BEI HANDÄNDERUNGEN AN GRUNDSTÜCKEN 
-

Nach der bis Ende 2005 gültigen Fassung von Art. 54 VVG (Bundesgesetz über den Versicherungsvertrag) gingen Schadenversicherungsverträge (z.B. Gebäude-Wasserversicherung) im Sinne der Kontinuität des Versicherungsschutzes automatisch auf den Erwerber des versicherten Gegenstands, hier des versicherten Grundstücks, über, es sei denn, der Erwerber lehnte

diesen Übergang innert 14 Tagen seit Grundbuchanmeldung mittels schriftlicher Erklärung gegenüber der Versicherungsgesellschaft ab. Seit 1.1.2006 ist die Rechtslage nun gerade umgekehrt: Die Versicherungsverträge enden zum Zeitpunkt der Grundbuchanmeldung.

In Kantonen mit einem Versicherungsobligatorium für Gebäude gegen Feuer- und Elementarschäden bei *privaten* Versicherungsträgern bleibt es indessen faktisch bei der alten Regelung: Der Vertrag geht auf den Erwerber über, sofern dieser oder der Versicherer nicht innert 14 Tagen kündigt (Art. 54 Abs. 2 VVG).

Sofern das Gebäudeversicherungsverhältnis zu einem *öffentlichrechtlichen* Versicherungsträger besteht, gelangt das VVG nach wie vor gar nicht zur Anwendung. Für die Frage des Übergangs der Versicherung massgebend ist allein das kantonale Recht. In der Regel dürfte das Versicherungsverhältnis von Gesetzes wegen auf den Erwerber übergehen, so auch im Kanton Solothurn.

Aufgrund der vorgenannten Gesetzesänderung ist bei Veräusserungsverträgen über Grundstücke künftig vor allem dann Vorsicht geboten, wenn die Grundbuchanmeldung vor Übergang von Nutzen und Gefahr erfolgt (vertraglich aufgeschobener Nutzen- und Gefahrübergang). In diesen Fällen kann nämlich eine ungewollte Schadendeckungslücke im Bereich der freiwilligen Versicherungen entstehen. Der Veräusserer sollte deshalb eine Verlängerung des Versicherungsvertrages bis zum Zeitpunkt des Gefahrübergangs in Erwägung ziehen oder aber mit dem Erwerber vereinbaren, dass dieser einen neuen Versicherungsvertrag mit Geltung ab Datum der Grundbuchanmeldung abschliesst.

Harald Rüfenacht

3. ZUSTIMMUNGSERFORDERNIS DES EHEGATTEN FÜR BÜRGSCHAFTEN 
-

Gemäss Art. 494 Abs. 1 OR bedarf die Bürgschaft einer verheirateten Person zur ihrer Gültigkeit der schriftlichen Zustimmung des Ehegatten. Nach bishe-

rigem Recht galt dies indessen z.B. nicht für Verwaltungsräte von Aktiengesellschaften, geschäftsführende Gesellschafter einer GmbH, Inhaber von Einzelunternehmen oder Mitglieder von Kollektivgesellschaften, sofern diese Personen im Handelsregister eingetragen waren. Diese in Art. 494 Abs. 2 OR enthaltene Ausnahmeregelung wurde per 1.12.2005 nunmehr ersatzlos gestrichen. Neu brauchen also *alle* verheiratete Personen, die sich als Bürge verpflichten wollen, die schriftliche Zustimmung des Ehegatten.

Peter Platzer

4. FRISTLOSE AUFLÖSUNG EINES ARBEITS- VERHÄLTNISSES AUCH OHNE VER- TRAGSVERLETZUNG?

Eine fristlose Entlassung eines Arbeitnehmers nach Art. 337 OR darf nur aus wichtigem Grund erfolgen. Dieser wird in aller Regel in einer Vertragsverletzung der gekündigten Partei liegen. Doch sind sich Lehre und Rechtsprechung weitgehend einig, dass auch anderweitige objektive Gründe eine fristlose Kündigung rechtfertigen können. Auch von den Parteien nicht zu verantwortende und nicht erwartete Ereignisse oder Umstände können ausnahmsweise eine ausserordentliche Vertragsbeendigung rechtfertigen, wenn sie die wesentliche Grundlage der vertraglichen Bindung derart erschüttern, dass eine Fortsetzung der vertraglichen Beziehung subjektiv und objektiv als nicht mehr zumutbar erscheint. Ein schlechter Geschäftsgang und andere Umstände, deren Eintritt zu den normalen Risiken eines jeden wirtschaftlichen Unternehmens gehört, fallen indessen nicht in Betracht. Überdies ist auch bei den objektiven Gründen grosse Zurückhaltung zu üben. Mit dem Begriff der Zumutbarkeit in Art. 377 OR verweist das Gesetz auf ein wertendes Kriterium, bei welchem es nicht etwa genügt, dass die Fortsetzung des Vertrages bloss der kündigenden Partei unerträglich ist. Vielmehr muss diese Einschätzung auch von einem objektiven Standpunkt aus angemessen erscheinen.

Mit Blick auf den Ausnahmecharakter der ausserordentlichen Vertragsauflösung muss jeweils im konkreten Einzelfall nachgewiesen werden, dass der Vorfall subjektiv das Vertrauensverhältnis tatsächlich schwer gestört hat und objektiv so schwer wiegt, dass die Fortsetzung des Arbeitsverhältnisses als nicht zumutbar erscheint. Soweit sich ein Verhalten nicht direkt auf die Arbeitsleistung auswirkt, ist die geforderte objektive Schwere nur mit grosser Zurückhaltung anzunehmen, genügt doch nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts dafür nicht einmal jedes strafbare Verhalten am Arbeitsplatz.

Vor kurzem hatte das Bundesgericht zu beurteilen, ob die fristlose Entlassung einer Arbeitnehmerin, die ein Verhältnis mit dem Ehemann der Geschäftsführerin des Unternehmens – einer AG – unterhielt, zumutbar sei. Das Bundesgericht kam zum Schluss, dass eine fristlose Entlassung insbesondere deshalb nicht haltbar sei, weil es sich bei der Arbeitgeberin um eine juristische Person handle und deshalb kein Verhältnis zum Ehemann der Arbeitgeberin vorliege. Selbst wenn es sich bei der Arbeitgeberin um eine Ein-Frau-AG handle, müsse sich die gehörnte Ehefrau die rechtliche Selbständigkeit des Unternehmens grundsätzlich entgegenhalten lassen. Der Fall sei darum nicht gleich zu werten, wie wenn die Beziehung den Ehemann der Arbeitgeberin selber beträfe. Immerhin – so das Bundesgericht – lasse sich nicht ausschliessen, dass auch ein Verhältnis mit dem Ehemann der Geschäftsführerin das Arbeitsverhältnis derart vergiften könnte, dass sich eine ausserordentliche Vertragsauflösung rechtfertige.

Maja Bönzli

5. IN EIGENER SACHE

PSP Apéro – „**Konsequenzen aus der Praxisänderung zur Erhebung von Erschliessungsbeiträgen**“

PSP lädt Interessierte zu einem Kurzvortrag zu oben genanntem Thema und anschliessendem Apéro ein. Referenten: Theo Strausak und Harald Rüfenacht

Der **PSP Apéro** findet am **Dienstag, 2. Mai, 2006** statt. Gerne empfangen wir Sie um **18.00 Uhr** in unserer Bibliothek an der Gurzelngasse 27 im ersten Stock. Anmeldung erwünscht.

Ab 1. Mai können in unseren Büroräumlichkeiten zahlreiche Holzdrucke des **Künstlers Jürg Lerch** aus Rüttenen besichtigt werden

PSP PLATZER STRAUSAK GRUNER PARTNER 
