

1. STRASSENVERKEHRSRECHT
 2. REVISION SIA NORM 118
 3. SCHIMMEL IN DER MIETWOHNUNG
 4. NEUES URTEIL ZUM PERIMETER BEITRAGSRECHT
 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

TOIBAS JAKOB, MLaw, Rechtsanwalt und Notar

BENVENUTO SAVOLDELLI, Rechtsanwalt und Notar

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

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

CHRISTIAN RUDOLF VON ROHR, MLaw,
Rechtsanwalt und Notar

ALEXANDRA JUFER, Sekretariat

CHRISTOPH MICHEL, Sekretariat

AURORA MINICHIELLO, Sekretariat

DAMARIS RAMAHENINA, Sekretariat

ANDREA STURZO, Sekretariat

CLAUDIA GROLIMUND, Sekretariat

1. STRASSENVERKEHRSRECHT

Im Strafrecht gilt der Grundsatz „ne bis in idem“: Niemand soll für die gleiche Tat zweimal bestraft werden. Bekommt ein Automobilist nach einer Verkehrsregelverletzung je eine Verfügung von der Staatsanwaltschaft wie auch von der Motorfahrzeugkontrolle, so reagiert er verärgert, da dies gefühlt einer Doppelbestrafung gleichkommt. Das Ganze ist oft mit Kosten verbunden, welche die eigentliche Busse übersteigen.

Weil der ansonsten unbescholtene Bürger meist nur im Strassenverkehr mit dem Gesetz in Konflikt kommt und er sich sonst schon genug wegen Staus, Hindernissen und anderen Verkehrsteilnehmern ärgern muss, ist Strassenverkehrsrecht ein beliebtes und hitziges Gesprächsthema - auch beim nächsten PSP-Apéro.

Tobias Jakob

2. REVISION SIA NORM 118

Die SIA Norm 118, Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten, wurde dieses Jahr revidiert.

Einige der Änderungen sind ohne grosse Bedeutung, so wenn der Begriff „Garantiefrist“ durch „Rügefrist“ ersetzt wird. Materiell ändert sich dadurch nichts. In ähnliche Richtung geht der Hinweis, dass das öffentliche Vergaberecht dem Bauen mit der öffentlichen Hand vorbehalten ist. Das Mengennachweisverfahren wird bei der Teuerungsabrechnung durch indexierte Verfahren abgelöst.

Weniger sinnig erscheint die Regelung, dass bei Preisangaben die MWSt immer als nicht eingerechnet gilt. Von grosser Tragweite ist das, was unter dem Begriff „Qualitätsmanagement“ subsumiert wird. Bei der Ausschreibung muss die Bauherrschaft Anforderungen an die Qualität, die Organisation und die Arbeitsabläufe vergeben. Die Bausubstanz wird damit dem Baugrund gleichgestellt. Dies bedeutet bei Renovations- und Sanierungsarbeiten, dass der Unternehmer das Risiko auf den Bauherrn schieben

kann. Er muss die vorhandene Substanz nicht prüfen, wenn eine Bauleitung vorhanden ist. Offerten können also ins „Blaue“ erstellt werden. Gleiches gilt analog bei den Ausschreibungen, wenn die „speziellen Anforderungen an die Qualität, an die Organisation und an die Arbeitsabläufe“ zu wenig oder nicht vorhanden sind.

Es empfiehlt sich daher für den Bauherrn und den Architekten Art. 5 und Art. 7 Abs. 2 Ziff. 2 SIA 118 abzuändern.

Peter Platzer

3. SCHIMMEL IN DER MIETWOHNUNG

Wenn es draussen kälter wird, tritt in Wohnungen häufiger Schimmel auf. Die Ursachen für den Schimmelbefall sind in den meisten Fällen vielfältig und nicht einer bestimmten Gegebenheit zuzuweisen. Einseitige Schuldzuweisungen an die Mieterschaft sind dabei meist fehl am Platz.

Häufig taucht der Schimmelbefall einer Wohnung dann auf, wenn die Mieter ein seit längerer Zeit an einer Stelle stehendes Möbelstück verschieben oder austauschen. Teilt die Mieterschaft dem Vermieter den Schimmelbefall – ob nun mündlich oder schriftlich, wobei eine Mitteilung mit eingeschriebenem Brief empfehlenswert ist – mit, kommt es regelmässig vor, dass die Schuld unbesehen auf die Mieterschaft geschoben wird. Diese sei selber für den Schimmelbefall der Wohnung verantwortlich, da sie zu wenig oft gelüftet und Möbelstücke direkt oder zu nahe an die Wand platziert habe.

Einen solchen Fall hatte im letzten Jahr das Obergericht des Kantons Bern zu beurteilen, wobei die Mieter Mietzinsreduktion wegen Mängeln an der Mietsache verlangten, während der Vermieter den vollen Mietzins beanspruchte, weil ein – beidseits unbestrittenes – Gutachten festgestellt habe, dass die Mieter die Wohnung „wahrscheinlich geringfügig zu wenig gelüftet“ hätten.

Das Obergericht des Kantons Bern kam zum Schluss (vgl. ZK 12 157 vom 27.06.2012), dass von den Mie-

tern einer gewöhnlichen und normalpreislichen Wohnung nicht verlangt werden kann, dass sie mehrmals täglich querlüften und Möbel nur an bestimmten Stellen und weit weg von der Wand platzieren. Aufgrund des Grauschadens bestehe ein Mangel an der Mietsache, der einen Anspruch auf Mietzinsreduktion begründe.

Christian Rudolf von Rohr

4. NEUES URTEIL ZUM PERIMETER- BEITRAGSRECHT

Die Grundeigentümer, welche durch den Ausbau einer Verkehrsanlage Mehrwerte oder Sondervorteile erhalten, haben der Gemeinde dafür Beiträge zu leisten (§ 6 Abs. 1 der kantonalen Grundeigentümerbeitragsverordnung [GBV]). Als Strassenausbau qualifiziert die Verordnung in § 7 Abs. 2 „die wesentliche Verbesserung oder Verbreiterung einer bestehenden Strasse, das erstmalige Auftragen eines Hartbelages oder die Erneuerung des Strassenunterbaus“.

Weiter schreibt der Gesetzgeber in § 42 Abs. 3 GBV vor, dass der Gemeinderat den für Neubauten vorgesehenen ordentlichen Beitragssatz beim Strassenausbau ermässigen kann, wobei auch zu berücksichtigen ist, ob bereits an den Neubau Beiträge geleistet worden sind.

In der Praxis kann freilich trefflich darüber gestritten werden, ob ein konkreter Strassenausbau überhaupt mit einem Mehrwert oder Sondervorteil verbunden ist und falls ja, wie gross der Vorteil ist und inwiefern der Beitragssatz allenfalls zu ermässigen ist. Das kantonale Verwaltungsgericht hatte vor kurzem Gelegenheit, zu diesen Fragen einen wegweisenden Grundsatzentscheid zu fällen.

Da es schwierig sei, Mehrwerte und Sondervorteile zu bestimmen, lasse die Rechtsprechung seit jeher Schematismen zu. Faktisch liege deshalb die Beweislast, dass kein oder nur ein geringer Vorteil vorliege, beim Grundeigentümer. Das Ermessen, welches der Gemeinde gemäss § 42 Abs. 3 GBV zukomme, werde von den übergeordneten Prinzipien der Verhält-

nismässigkeit bzw. Äquivalenz sowie dem Willkürverbot beschränkt. Entstehen Vorteile, sind diese grundsätzlich vom Grundeigentümer abzugelten und nicht von der Allgemeinheit zu tragen. Es wäre demnach willkürlich, den Grundeigentümern die Kosten praktisch vollständig zu erlassen. Umgekehrt entstehen die Vorteile bei bereits vorhandenen Strassen nur teilweise beim Grundeigentümer, so dass es ebenso willkürlich wäre, diesen die vollen Kosten eines Strassenbaus tragen zu lassen. Nach Auseinandersetzung mit der bisherigen Rechtsprechung gelangt das Gericht deshalb zum Schluss, dass bei Strassenausbauten und Korrekturen in der Regel eine Ermässigung des Beitragssatzes für Neubauten von ca. 20-70 % geboten sei. Bei pflichtgemässer Ausübung ihres Ermessens werde die Gemeinde den Reduktionssatz unter Einbezug der konkreten Verhältnisse innerhalb dieses Rahmens festlegen, je nachdem, ob mehr oder weniger durch den Ausbau verändert oder angepasst wird. In einem zweiten Schritt müsse alsdann noch zusätzlich berücksichtigt werden, ob von den Grundeigentümern bereits Beiträge an den Strassenneubau geleistet worden sind.

Die Gemeinden sind vor diesem Hintergrund gut beraten, den Zustand der Strasse jeweils vor Baubeginn sorgfältig dokumentieren zu lassen, damit die baulichen Veränderungen und technischen Verbesserungen im Beitragsverfahren alsdann klar aufgezeigt werden können (hinsichtlich Linienführung, Entwässerung, Verbreiterung, Kofferung, Frostsicherung, Belag, Randabschlüsse, Fussweg, Markierung, Beleuchtung, etc.). Je nach bisheriger Regelung drängt sich für die Gemeinden überdies eine Anpassung des kommunalen Grundeigentümerbeitragsreglements, insbesondere der darin festgelegten Beitragssätze auf.

Harald Rüfenacht

5. IN EIGENER SACHE

- **PSP-Apéro – „Strassenverkehrsrecht“**
PSP lädt Interessierte zu einem Fachreferat mit anschliessendem Apéro ein. Referent: MLaw Tobias Jakob, Rechtsanwalt und Notar.

Der **PSP-Apéro** findet am **Dienstag, 12. November 2013**, statt. Gerne empfangen wir Sie um **18.00 Uhr** in unserer Bibliothek an der Gurzelngasse 27 im ersten Stock. Anmeldung erwünscht.

Desweiteren freuen wir uns bekannt geben zu können, dass Herr MLaw Tobias Jakob und Herr MLaw Christian Rudolf von Rohr die Notarprüfung mit Erfolg bestanden haben.

PSP RECHTSANWÄLTE 
