

PSP BULLETIN 1/2015

1. ÄNDERUNGEN BEI DEN SIA-NORMEN
118/102/103
2. PLANUNGS AUSGLEICHGESETZ (PAG) IN
DER VERNEHMLASSUNG
3. FAHRZEUGBESCHLAGNAHME
4. HRM2 – VERÄNDERTE RECHNUNGSLE-
GUNG AB 2016
5. KÜNDIGUNG BEI ZAHLUNGSRÜCKSTAND
DES MIETERS
6. 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. ÄNDERUNGEN BEI DEN SIA-NORMEN
118/102/103 

Die SIA-Norm 118 stellt rechtlich gesehen „Allgemeine Geschäftsbedingungen“ dar. Sie werden deshalb erst durch ausdrückliche Übernahme durch die Parteien verbindlich.

Die SIA-Norm 118 wurde von einer Architekten- und Ingenieurvertretung, vom Bauhaupt- und Ausbaugewerbe und der öffentlichen Hand ausgearbeitet (sprich ausgehandelt). Bisher war man sich in der Branche nahezu einig, dass die Norm die beteiligten Interessen ausgewogen berücksichtigt hat.

Die letzte Revisionswelle der SIA-Normen 118, 102 und 103 haben dieses Gleichgewicht aber zu Ungunsten des Bauherrn gestört. Im Rahmen des nächsten PSP-Apéros sollen die wichtigsten Normänderungen vorgestellt und diskutiert werden (siehe unten Ziff. 6).

Peter Platzer

-
2. PLANUNGS AUSGLEICHGESETZ (PAG) IN
DER VERNEHMLASSUNG 

Der Regierungsrat des Kantons Solothurn hat den Entwurf des PAG in die Vernehmlassung geschickt. Der Entwurf orientiert sich weitgehend am bundesrechtlich vorgeschriebenen Minimum.

Innerhalb des vom Bundesrecht vorgeschriebenen Rahmens von 20 – 60 % wird der Abgabesatz des relevanten Planungsvorteils auf dem Minimum von

20 % festgesetzt. Allerdings ist es den Gemeinden freigestellt, einen höheren Satz von maximal 40 % festzulegen.

Abweichend von den bundesrechtlichen Minimalanforderungen werden nicht nur Mehrwerte bei neu einer Bauzone zugewiesenem Boden ausgeglichen, sondern auch Vorteile aus Umzonungen von Arbeits-, Dienstleistungs-, Gewerbe-, Industriezonen, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Weiler- und landwirtschaftliche Kernzone in Wohn- oder Kernzonen. Dagegen sollen Aufzonungen, z.B. Wohnzone 2-geschossig in Wohnzone 3-geschossig, nicht erfasst werden, um die erwünschte bauliche Verdichtung innerhalb bestehender Bauzonen nicht zu behindern. Der abgabepflichtige Planungsmehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert eines Grundstückes vor und jenem nach dem Inkrafttreten der raumplanerischen Massnahme. Die Ausgleichsabgabe wird mit Rechtskraft der Baubewilligung oder bei Veräusserung des Grundstückes fällig.

Beschlüsse über die Erhebung der Ausgleichsabgabe, die Berechnung der Abgabesumme und die Verwendung des Ertrages obliegen bei kommunalen Nutzungsplänen den Gemeinden, bei kantonalen Plänen dem Regierungsrat. Den Gemeinden wird empfohlen, die Berechnung der Abgabesumme, basierend auf der Ermittlung der Verkehrswerte, möglichst zeitnah zur Rechtskraft der ihr zugrunde liegenden Planung vorzunehmen. Die Werte sind dann einfacher zu ermitteln, als erst bei einer Veräusserung Jahre später. Der reine Planungsmehrwert kann später durch andere Faktoren, wie allgemeine Immobilienpreisentwicklungen, verwässert werden.

Das PAG soll gemäss vorgesehener Übergangsbestimmung nicht auf hängige Verfahren, d.h. auf Planverfahren, die im Zeitpunkt seines Inkrafttretens bereits öffentlich aufgelegt wurden, anwendbar sein.

Geplant ist die Inkraftsetzung auf 1. Januar 2016. Die Vernehmlassungsfrist läuft noch bis am 2. April 2015.

Theo Strausak

3. FAHRZEUGBESCHLAGNAME

Im Rahmen der Via Secura wurde im Strassenverkehrsgesetz (SVG) die Möglichkeit normiert, Rasern das Auto wegzunehmen und dieses zu verwerten. Vor dem Entscheid über den definitiven Einzug und die Verwertung, wird das Fahrzeug von der Staatsanwaltschaft oder dem Gericht mit Hilfe der Polizei zunächst beschlagnahmt.

Voraussetzung für die Einziehung gemäss Art. 90a Abs. 1 lit. a SVG ist eine in skrupelloser Weise begangene grobe Verkehrsregelverletzung. Besteht der Tatverdacht einer qualifiziert groben Verkehrsregelverletzung im Sinne von Art. 90 Abs. 3 und 4 SVG (besonders krasse Missachtung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit, waghalsiges Überholen, Teilnahme an einem nicht bewilligten Rennen und dergleichen), sind diese Voraussetzungen grundsätzlich erfüllt. Das Bundesgericht hat deshalb in seinem Urteil 1B_406/2013 vom 16. Mai 2014 entschieden, dass im Beschlagnahmeverfahren ein kumulatives Erfordernis der „Skrupellosigkeit“ nicht geprüft werden müsse.

Die Einziehungsmassnahme muss zudem geeignet sein, den Täter von weiteren groben Verkehrsregelverletzungen abzuhalten (Art. 90a Abs. 1 lit. b SVG). Der Beschlagnahmerichter hat deshalb im Sinne einer Gefährdungsprognose zu prüfen, ob das Fahrzeug in der Hand des Beschuldigten künftig die Verkehrssicherheit gefährdet bzw. ob die Beschlagnahme geeignet ist, ihn von weiteren groben Verkehrsregelverletzungen abzuhalten.

Tobias Jakob

4. HRM2 - VERÄNDERTE RECHNUNGSLE- GUNG AB 2016

Nach über 10 jähriger Vorbereitungsarbeit wird per 1.1.2016 das neue Rechnungslegungs-Modell (HRM2) flächendeckend in den Solothurner Gemeinden eingeführt. Dieser Schritt löst die verwaltungs-

spezifische Rechnungslegung zu Gunsten einer herkömmlichen doppelten Buchhaltung ab. Die Annäherung an eine Buchführung, wie sie in der Privatwirtschaft üblich ist, verspricht einerseits mehr Buchungskonsistenz und als Folge davon auch eine erhöhte Transparenz und Vergleichbarkeit zwischen den Gemeinwesen. Nebst vieler Detailfragen und Umstellungsarbeiten vermochte „lediglich“ der Systemwechsel zur linearen Abschreibungsmethode nach Nutzungsdauer die Beteiligten zu beschäftigen, ebenso die notwendigen Neubewertungen der Bilanzpositionen.

Walter Pretelli

5. KÜNDIGUNG WEGEN ZAHLUNGSRÜCK- STANDS DES MIETERS

Gemäss Art. 257d OR kann der Vermieter dem Mieter für fällige Mietzinse oder Nebenkosten schriftlich eine Zahlungsfrist setzen und ihm androhen, dass bei unbenütztem Ablauf dieser Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Die zu setzende Frist hat bei Wohn- und Geschäftsräumen mindestens 30 Tage zu betragen. Bezahlt der Mieter innert der gesetzten Frist nicht, so kann der Vermieter bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen, auf das Ende eines Monats kündigen.

Im Urteil 4A_271/2014 vom 19. November 2014 hatte das Bundesgericht den Fall eines Ehepaars zu beurteilen, das seit 1974 in einer gemieteten Vierzimmerwohnung lebte und die Miete jahrzehntelang pünktlich bezahlte. Nach verschiedenen Unstimmigkeiten mit der Vermieterin bezahlte das Ehepaar nicht den kompletten fälligen Nebenkostenbetrag, worauf die Vermieterin den Zahlungsrückstand von Fr. 164.65 wie angedroht zum Anlass nahm, das Mietverhältnis gestützt auf Art. 257d OR aufzulösen.

Die kantonalen Gerichte erklärten die Kündigung noch für rechtsmissbräuchlich. Nicht so aber das Bundesgericht. Da die formellen Voraussetzungen für die Erfüllung von Art. 257d OR erfüllt waren, beur-

teilte es die Kündigung als rechtmässig. Ein Mieter könnte ansonsten versucht sein, kleinere Beträge nicht mehr zu bezahlen. Es könne zudem kein Rechtsmissbrauch vorliegen, wenn der Vermieter sich an das Gesetz hält.

Dem Mieter ist in einer solchen Situation zu raten, rechtzeitig die zuständige Schlichtungsbehörde anzurufen und den geforderten Betrag – unter Vorbehalt der Rückforderung - sicherheitshalber zu bezahlen.

Christian Rudolf von Rohr

6. IN EIGENER SACHE

▪ PSP-Apéro – „Änderungen bei den SIA-Normen 118/102/103“

PSP lädt Interessierte zu einem Fachreferat mit anschliessendem Apéro ein. Referent ist lic. iur. Peter Platzer.

Der **PSP-Apéro** findet am **Dienstag, 21. April 2015**, statt. Gerne empfangen wir Sie um **18.00 Uhr** in unserer Bibliothek an der Gurzelngasse 27 im ersten Stock. Anmeldung aufgrund des beschränkten Platzangebotes erwünscht.

PSP Rechtsanwälte AG 
