

1. DIE ANPASSUNG DES MIETZINSES
 2. VORSORGEAUFTRAG ODER GENERALVOLLMACHT?
 3. DER ILLEGALE ABRUCH EINES SCHÜTZENSWERTEN GEBÄUDES SOLL SICH NICHT LOHNEN
 4. VORSICHT MIT SUBUNTERNEHMERN
 5. GRUNDSTÜCKE IM KATASTER DER BELASTETEN STANDORTE
 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

Dr. FELIX WALTER LANZ, Fürsprecher

TOBIAS JAKOB, Rechtsanwalt und Notar

CHRISTIAN RUDOLF VON ROHR, Rechtsanwalt und Notar

ALFONS LACK, Rechtskonsulent

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

ALEXANDRA JUFER, Sekretariat

CHRISTOPH MICHEL, Sekretariat

AURORA MINICHIELLO, Sekretariat

DAMARIS RAMAHENINA, Sekretariat

ANDREA STURZO, Sekretariat

CLAUDIA GROLIMUND, Sekretariat

1. DIE ANPASSUNG DES MIETZINSES

Der hypothekarische Referenzzinssatz befindet sich aktuell auf einem Rekordtiefststand von 1.75 %. Aus den Medien erfährt man jeweils vierteljährlich, ob eine Veränderung eingetreten ist. Der Referenzzinssatz ist jedoch nicht die einzige Komponente, welche eine Erhöhung oder Senkung des Mietzinses rechtfertigt. Der Teuerungsausgleich, die Brutto- und Nettoendite des Vermieters, das orts- und quartierübliche Mietzinsniveau, Kostensteigerungen bei den Betriebs- und Unterhaltskosten sowie wertvermehrende Investitionen sind weitere Kriterien zur Festsetzung und Anpassung des Mietzinses.

Am kommenden PSP-Apéro vom 26. April 2016 erhalten Sie einen Überblick über die einzelnen Mietzinsanpassungsgründe und deren Wechselwirkung.

Tobias Jakob

2. VORSORGEAUFTRAG ODER GENERALVOLLMACHT?

Mit dem Inkrafttreten des neuen Erwachsenenschutzrechts auf den 01.01.2013 wurde eine klare rechtliche Grundlage für den Vorsorgeauftrag geschaffen. Vorher wurde teils in einer Generalvollmacht vorgesehen, dass diese auch im Falle einer Urteilsunfähigkeit des Auftraggebers weiterhin gültig bleiben soll. Ob solche Vollmachten auch unter neuem Recht gültig sind, ist umstritten. Wer sich auch bei Urteilsunfähigkeit vertreten lassen will, dem wird daher empfohlen, neu einen Vorsorgeauftrag zu errichten. Dabei sind die Formvorschriften (Handschriftlichkeit oder öffentliche Beurkundung) einzuhalten. Wird die altrechtliche Generalvollmacht als ungültig eingestuft, so wird es zu spät sein, noch etwas zu ändern. Für Generalvollmachten, die ab 01.01.2013 erlassen wurden und inskünftig erlassen werden, sind im Übrigen die Formvorschriften des Vorsorgeauftrages einzuhalten, wenn es darum geht, Vorsorge für die dauernde Urteilsunfähigkeit zu treffen.

Wann hilft mir eine Generalvollmacht?

Die Generalvollmacht ist solange die richtige Wahl, als der Vollmachtgeber handlungsfähig oder nur vorübergehend urteilsunfähig ist, z.B. wenn man jemanden braucht, der gewisse Erledigungen machen kann (z.B. eingeschriebene Post abholen, bei der Bank Geld abheben), weil man nicht mehr so gut zu Fuss ist. Oder wenn bei der eigenen Auslandsabwesenheit die Post entgegengenommen oder im Notfall Geld ins Ausland überwiesen werden soll. Eine Generalvollmacht gilt – sofern es entsprechend vorgesehen ist – auch für Fälle der vorübergehenden Urteilsunfähigkeit. Aber Vorsicht: immer wieder treten vor allem bei Banken trotz Generalvollmacht Probleme auf, sobald eine Person vorübergehend nicht selbst handeln kann (das Gleiche gilt für Generalvollmachten, die über den Tod hinaus gültig sind).

Wann benötige ich einen Vorsorgeauftrag?

Der Vorsorgeauftrag kommt immer dann zum Zug, wenn eine Person dauernd oder vorübergehend urteilsunfähig ist. Die Urteilsunfähigkeit kann insbesondere durch einen Unfall oder eine schwere Erkrankung (z.B. Schlaganfall) plötzlich und unvermittelt eintreten, dann ist es zu spät zum Handeln. Es gilt also rechtzeitig vorzusorgen. Mittels eines Vorsorgeauftrags ist es möglich geworden, eine persönliche, massgeschneiderte Vorsorgeplanung zu treffen.

Durch eine frühzeitige Regelung der eigenen Vorsorge besteht die Möglichkeit, zu bestimmen, wer sich kümmern soll (in persönlichen, finanziellen, medizinischen etc. Angelegenheiten), wenn man dies selber nicht mehr kann. Zudem erreicht man mit einem Vorsorgeauftrag, dass die eigene Vorsorge im Falle der Urteilsunfähigkeit nicht durch die KESB (Kinder- und Erwachsenenschutzbehörde) geregelt wird. Ein Vorteil, der mit Blick auf entsprechende Berichterstattungen in den gängigen Medien gewichtig erscheint.

In jedem Fall ist es wichtig, sich gut und seriös beraten zu lassen, damit besonders im Falle der eigenen Urteilsunfähigkeit die redigierten Dokumente gültig sind und die gewünschte Wirkung auch tatsächlich eintritt.

Christian Rudolf von Rohr

3. DER ILLEGALE ABBRUCH EINES SCHÜTZENSWERTEN GEBÄUDES SOLL SICH NICHT LOHNEN

Das Bundesgericht hatte sich unlängst mit einem bemerkenswerten Fall aus dem Kanton Luzern zu befassen. Ein Bauherr hatte eine mit einem Einfamilienhaus überbaute Liegenschaft erworben, mit der Absicht, das EFH abzubauen und das Grundstück einer gewinnbringenden Neuüberbauung zuzuführen. Da die Liegenschaft im kommunalen Inventar für schützenswerte Bauten verzeichnet war, stellte der Bauherr ein Gesuch um Entlassung aus dem Inventar. Die Gemeinde lehnte dieses indes ab. Trotzdem liess der Bauherr in der Folge das Gebäude abreißen.

Vor vollendete Tatsachen gestellt, hatten die Gerichte alsdann nur noch über die strafrechtlichen Folgen des illegalen Abbruchs zu entscheiden. Da dem Bauherrn die Unrechtmässigkeit seines Handelns bewusst war, wurde er vom Kantonsgericht Luzern zu einer bedingten Geldstrafe, einer Busse von CHF 30'000.00 sowie zur Leistung einer Ersatzforderung an den Staat von über CHF 100'000.00 verurteilt. Eine gegen dieses Urteil gerichtete Beschwerde hat das Bundesgericht abgewiesen.

Dass Bauherren, welche ohne Baubewilligung bauen, unter Umständen mit einer Busse rechnen müssen, ist allgemein bekannt (vgl. für das Solothurnische Recht § 153 PBG). Weniger bekannt dürfte in diesem Zusammenhang aber die Bestimmung von Art. 70 Abs. 1 StGB sein, welche den Gerichten die Einziehung von Vermögenswerten, die durch eine Straftat erlangt worden sind, ermöglicht. Für die Berechnung der Ersatzforderung stellten die Gerichte auf ein eingeholtes Gutachten ab, welches den Mehrwert der Liegenschaft infolge Abbruchs des schützenswerten Gebäudes schätzte. Nicht zum Abzug zugelassen haben die Richter übrigens die Kosten des Abbruchs, d.h. der eigentlichen Straftat. Sie folgten dabei dem Grundsatz, wonach sich strafbares Verhalten nicht lohnen solle. Fazit: Rechtswidrig geschaffene Werte können unter Umständen auch im Baurecht abgeschöpft werden.

Harald Rüfenacht

4. VORSICHT MIT SUBUNTERNEHMERN

Die Probleme mit Subunternehmern in Bezug auf Haftungsfragen sind gross. Das Solothurner Versicherungsgericht hat diese Probleme nun verstärkt. Es geht um die Frage, ob ein Subunternehmer für einen Auftrag als unselbständig oder selbständig Erwerbender angesehen wird und dementsprechend als Unternehmer mit einer AHV-Kasse abrechnen kann oder ob der Auftraggeber für ihn – wie für einen Angestellten – abrechnen muss. Die wirtschaftlichen Auswirkungen sind natürlich gross, da namentlich gewisse Rückverschiebungen von gewissen Leistungen nicht mehr möglich sind. Dieses Problem tritt dann auf, wenn der Subunternehmer eine Einzelfirma und gleichzeitig ein Einmannbetrieb ist. Für das Solothurner Versicherungsgericht spielt es keine Rolle, ob dieser Betrieb im Handelsregister eingetragen ist oder nicht. Es ist nicht einmal ein Indiz dafür, dass hier ein Betrieb vorliegt. Selbst wenn zwischen dem Unternehmer und dem Subunternehmer ein Werkvertrag vorliegt, der dazu führt, dass der Subunternehmer im vollen Umfang für den Erfolg einzustehen hat, bedeutet dies noch lange nicht, dass er nicht als unselbständig angesehen wird, was zwangsläufig zu Friktionen führt. Da häufig solche Feststellungen durch ein Controlling der AHV-Kasse im Nachhinein erfolgen, kann dies böse Überraschungen bringen. Dies bedeutet, dass man heute bei solchen Konstellationen sich vorgängig so absichert, dass man nachträglich bei diesen Kontrollen nicht der Leidtragende ist.

Peter Platzer

5. GRUNDSTÜCKE IM KATASTER DER BELASTETEN STANDORTE

Nach Art. 32 d^{bis} Abs. 3 USG ist für alle im Kataster eingetragenen Grundstücke, die veräussert oder geteilt werden, eine kantonale Bewilligung einzuholen. Mit Allgemeinverfügung vom 24.02.2016 hat der Regierungsrat des Kantons Solothurn für eingetragene Grundstücke, die vom Umweltamt weder untersuchungs-, noch überwachungs- oder sanierungsbedürftig

beurteilt werden, eine allgemeine Bewilligung für Verkauf und Parzellierung erteilt. Spezielle Bewilligungen müssen für diese Grundstücke also nicht mehr eingeholt werden.

Theo Strausak

6. IN EIGENER SACHE

▪ PSP-Apéro – „Die Anpassung des Mietzinses“

PSP lädt Interessierte zu einem Fachreferat mit anschliessendem Apéro ein. Referent: Tobias Jakob, Rechtsanwalt und Notar

Der **PSP-Apéro** findet am **Dienstag, 26. April 2016** 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 
