

Kampf der «Papierflut»



Kurt Fricker

Liebe Leserinnen und Leser

Akten penderter und erledigter Verfahren füllen ungezählte Schränke in den Gerichten und Verwaltungsinstanzen auf allen Stufen des schweizerischen Justizwesens. Damit soll spätestens im Jahr 2026 Schluss sein.

Justitia 4.0

Alle Kantone, die Schweizer Gerichte, die Bundesanwaltschaft, die kantonalen Staatsanwaltschaften, das Bundesamt für Justiz und der Schweizerische Anwaltsverband haben mit dem Projekt «Justitia 4.0» den Grundbaustein zur papierlosen Justizakte gelegt. Bei diesem Projekt geht es darum, den elektronischen Rechtsverkehr inklusive Akteneinsicht flächendeckend auf allen Stufen und Instanzen einzuführen und zu vereinheitlichen, die Geschäfte der Justizbehörden ab Beginn der Verfahren bis zur Archivierung der Akten elektronisch zu führen und die elektronische Justizakte generell als massgebende und rechtsgültige Akte zu etablieren.

Die wichtigsten Anliegen

Die wichtigsten Anliegen von «Justitia 4.0» sind:

- Vereinfachung der Abläufe durch Einführung der elektronischen Justizakte
- Modernisierung des Zugangs zu den Justizbehörden über das neue schweizerische Portal justitia.swiss zur Sicherstellung des elektronischen Rechtsverkehrs und der elektronischen Akteneinsicht
- Anpassung der gesetzlichen Grundlagen, insbesondere die Einführung eines Obligatoriums der elektronischen Kommunikation für Justizbehörden und Anwaltschaft

Zeitplan

Es ist vorgesehen, das komplexe Projekt bis 2022 abzuschliessen. Im Zeitraum 2022 bis 2026 erfolgt die Umsetzung und parallel dazu der Gesetzgebungsprozess. Die geplante Gesetzgebung wird die Verwendung der elektronischen Justizakte und die papierlose Aktenführung in der Justiz im Grundsatz für obligatorisch erklären.

Die Interessen der Anwaltschaft

Der Schweizerische Anwaltsverband ist in die gesetzgeberischen Arbeiten eingebunden, um die Interessen der Anwaltschaft einzubringen. Im Vordergrund stehen die anwaltlichen Risiken im Verkehr mit Behörden und Gerichten, insbesondere in Bezug auf den Beginn und die Einhaltung von Fristen. Zu klären wird auch sein, ob überhaupt und wo es eine handschriftliche Unterschrift braucht oder ob die Unterschrift durch etwas anderes als die qualifizierte elektronische Signatur ersetzt werden kann.

Ihre Interessen

Der Gesetzgeber wird auch Ihre Interessen wahrzunehmen haben u. a. dadurch, dass die teilweise sehr hohen Gebühren als Folge der Vereinfachung der Abläufe gesenkt werden.

Nun wünsche ich Ihnen, liebe Leserinnen und Leser, alles Gute, namentlich auch sorgenfreie und erholsame Sommertage.

Kurt Fricker
Rechtsanwalt

Inhalt

Revisionsstau im Mietrecht

Wer haftet für Sturmschäden am Nachbarsgrundstück?

Revision des «Rasertatbestandes»

Revisionsstau im Mietrecht

Die letzte umfassende Revision des aktuellen Mietrechts geht auf das Jahr 1990 zurück. Ausschlaggebend für die damaligen Gesetzesänderungen war die seit den 70er-Jahren herrschende Wohnungsknappheit und die damit verbundenen überhöhten Mietpreise. Ein besonderes Augenmerk galt damals deshalb dem Schutz der Mieter vor Missbräuchen im Mietwesen. Zwischenzeitlich hat sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt weitestgehend entschärft. Eine erneute Überarbeitung des Mietrechts im Sinne einer Anpassung desselben an die aktuellen Gegebenheiten und neuen Bedürfnisse (wie Airbnb), einer Integration der rund dreissigjährigen Rechtsprechung in den Gesetzestext sowie der Ausmerzung der sich in der Praxis als falsch erwiesenen Bestimmungen (wie Koppelung des Mietzinses an den Hypothekarzinsatz) wäre fällig. Einen entsprechenden Bedarf stellte der Bundesrat bereits im Jahr 2008 fest und unterbreitete dem Parlament damals einen Entwurf zur Änderung des Mietrechts. Am 14.9.2010 beschloss der Nationalrat zum zweiten Mal, auf dieses Geschäft nicht einzutreten. Dass der latente Revisionsbedarf damit nicht vom Tisch ist, zeigt sich in der Anzahl und dem Inhalt der in letzter Zeit im Nationalrat deponierten parlamentarischen Initiativen. Nachfolgend eine kurze chronologische Übersicht über die wichtigsten zurzeit pendingen Vorstösse:

15.455 Parlamentarische Initiative von Hans Egloff: **Missbräuchliche Untermiete vermeiden**. Ziel der Initiative ist, dass die Anforderungen an die Berechtigung zur generellen und kurzzeitigen Untermiete (wie Airbnb) im Gesetz (Art. 262 OR) klar definiert werden und bei Gesetzesverstössen des Mieters ein ausserordentliches Kündigungsrecht des Vermieters verankert wird.

16.451 Parlamentarische Initiative von Hans Egloff: **Für Treu und Glauben im Miet-**

recht – Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters. Der Mieter soll den Anfangsmietzins nur dann gemäss Art. 270 OR anfechten können, wenn er sich zum Abschluss des Mietvertrages aus einer persönlichen oder familiären Notlage gezwungen sah.

17.491 Parlamentarische Initiative von Olivier Feller: **Zeitgemässe Berechnung der zulässigen Rendite im Mietrecht**. Welcher Ertrag im Sinne von Art. 269 OR als übersetzt gilt, basiert auf einer rund dreissigjährigen Rechtsprechung des Bundesgerichts. Dieselbe soll im Gesetzestext verankert werden. Weiter soll aufgrund der Gewaltenteilung die Legislative darüber befinden, welche Rendite ein Vermieter erzielen darf.

17.492 Parlamentarische Initiative von Daniel Fässler: **Gleichwertigkeit der gesetzlichen Mietzinsregeln stärken**. Gemäss der bereits zu obiger Initiative von Olivier Feller erwähnten Rechtsprechung des Bundesgerichts steht das Kriterium des übersetzten Ertrages bei der Bestimmung einer allfälligen Missbräuchlichkeit des Mietzinses über den in Art. 269a OR definierten Rechtfertigungstatbeständen. Neu soll deshalb in einem Art. 269a^{bis} OR festgehalten werden, dass ein Mietzins, der nach einem der in den Art. 269 und 269a OR angeführten Kriterien nicht missbräuchlich ist, auch nicht nach einem anderen Kriterium als missbräuchlich qualifiziert werden darf.

17.493 Parlamentarische Initiative von Hans Egloff: **Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieter schaffen**. Gemäss Art. 269a Litera a OR ist ein Mietzins in der Regel nicht missbräuchlich, wenn er sich im Rahmen der orts- und quartierüblichen Mietzinse bewegt. Die von der Rechtsprechung dazu entwickelten Grundsätze haben in der Praxis dazu geführt, dass ein Vermieter die Quartierüblichkeit effektiv

nicht beweisen kann. Wiederum auch aufgrund der Gewaltenteilung sind die massgeblichen Kriterien der aktuellen Realität anzupassen und in Art. 269a OR aufzunehmen.

17.514 Parlamentarische Initiative von Philippe Nantermod: **Missbräuchlicher Mietertrag**. Der Artikel 269 OR, wonach Mietzinse als missbräuchlich gelten, wenn damit ein übersetzter Ertrag erzielt wird, soll so ergänzt werden, dass er nur noch dann zur Anwendung gelangt, wenn auf dem Markt ein Wohnungsmangel herrscht.

17.515 Parlamentarische Initiative von Philippe Nantermod: **Missbräuchlicher Mietertrag**. Auch der Anfangsmietzins soll nur dann gemäss Art. 270 OR als missbräuchlich angefochten werden können, wenn auf dem Wohnungsmarkt ein Mangel herrscht.

Ende März hat der Bundesrat – als Reaktion auf die raschen Entwicklungen im Online-Buchungsbereich – beschlossen, die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen so zu ergänzen, dass Vermieter verpflichtet werden können, auf Gesuch des Mieters hin ihre generelle Zustimmung zu wiederholten kurzzeitigen Untervermietungen (insbesondere Airbnb) zu geben. Die Chance, die Forderungen von Nationalrat Hans Egloff (Parlamentarische Initiative 15.455) zum Schutze der Vermieter mit umzusetzen, wurde leider nicht wahrgenommen. Es bleibt mit Spannung abzuwarten, wie der Bundesrat und das Parlament auf die übrigen Reformbegehren reagieren werden.

Karin Koch Wick
Rechtsanwältin und Mediatorin SAV

Wer haftet für Sturmschäden am Nachbarsgrundstück?

Im Januar 2018 ist der Sturm «Burglind» über die Schweiz gefegt und hat Schäden in der Höhe von über 100 Millionen Franken verursacht. Fällt ein Baum vom Nachbarsgrundstück auf das Gebäude oder das Mobiliar eines Grundeigentümers und entsteht ein Sachschaden, stellt sich die Frage, wer für den erlittenen Schaden aufkommen muss. Zwar haftet grundsätzlich der Grundeigentümer für Schäden, die von seiner Liegenschaft ausgehen. Doch gilt dieser Grundsatz bei Weitem nicht in jedem Fall.

1. Grundeigentümerhaftung

Das Schweizerische Zivilgesetzbuch (ZGB) sieht in Art. 679 die Grundeigentümerhaftung vor, welche besagt, dass der Grundeigentümer schadenersatzpflichtig wird, wenn er sein Eigentumsrecht überschreitet und damit jemandem einen Schaden zufügt. Zwar kann sich der Grundeigentümer nicht von der Haftung befreien, indem er beweist, dass er sorgfältig gehandelt hat und ihn kein Verschulden trifft, jedoch fällt eine Haftung des Grundeigentümers ausser Betracht, wenn er das Grundstück in seinem natürlichen Zustand belässt. Der Grundeigentümer kann mit anderen Worten für die von seinem Grundstück durch ein Naturereignis ausgehende Schädigung nicht belangt werden. Im konkreten Fall von Sturmschäden bedeutet dies, dass der Nachbar nicht haftbar gemacht werden kann, wenn eine umstürzende Tanne vom Nachbarsgrundstück Schäden am Gebäude, dem Fahrzeug oder der Garteneinrichtung verursacht.

2. Sorgfaltspflicht des Grundeigentümers

Zu beachten ist jedoch, dass sich der Nachbar nicht in jedem Fall darauf berufen kann, dass der Schaden durch ein Naturereignis ausgelöst worden sei und er deshalb nicht haftbar gemacht werden könne. Eine Haftung des Nachbarn ist nämlich zu bejahen, wenn ein Naturereignis zusammen mit ei-

nem menschlichen Verhalten des Nachbarn Teilursache der Schädigung ist. Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn der Nachbar es unterlässt, einen erkennbar kranken Baum vor dem Umstürzen zu bewahren, obwohl er damit rechnen muss, dass bei starkem Wind ein Umstürzen möglich ist. Gleich verhält es sich, wenn der Nachbar lose Ziegel auf dem Dach nicht ordnungsgemäss reparieren lässt und diese im Falle eines Sturmes Schäden auf dem Nachbarsgrundstück verursachen. In diesen Fällen wird der Nachbar schadenersatzpflichtig, da er seine Sorgfaltspflicht verletzt hat. Er kann sich nicht darauf berufen, er habe sein Eigentumsrecht nicht überschritten und bloss das Grundstück in seinem natürlichen Zustand belassen.

3. Leistungspflicht der Gebäudeversicherung

Kann der Nachbar tatsächlich nicht belangt werden, da die entstandenen Schäden auf ein Naturereignis (Sturm) zurückzuführen sind und der Nachbar seinen Sorgfaltspflichten nachgekommen ist, muss der Eigentümer selbst für den erlittenen Schaden aufkommen. Sofern der Schaden am Gebäude selbst entstanden ist, springt jedoch die obligatorische Gebäudeversicherung ein. Die Versicherungsdeckung erstreckt sich im Allgemeinen auch auf Folgeschäden durch eindringendes Oberflächenwasser oder auf Feuerschäden durch Blitzschlag. Vorausgesetzt ist jedoch, dass der Sturm eine gewisse Stärke aufweist.

4. Leistungspflicht weiterer Versicherungen

Werden neben dem Gebäude auch Fahrzeuge, Mobiliar und Garteneinrichtungen durch einen Sturm beschädigt, fällt eine Leistungspflicht der obligatorischen Gebäudeversicherung ausser Betracht, da diese sich auf das Gebäude beschränkt. Für Schäden am Fahrzeug kommt die Fahrzeugversicherung auf,

sofern eine Teil- oder Vollkaskoversicherung abgeschlossen wurde. Besteht keine entsprechende Versicherung, bleibt der Fahrzeug-eigentümer auf dem erlittenen Schaden sitzen. Für Umgebungsschäden kann eine Versicherung abgeschlossen werden, diese ist jedoch nicht in der obligatorischen Gebäudeversicherung enthalten.

5. Empfehlung an Grundeigentümer

Als Grundeigentümer kann man im Falle eines Sturmes sowohl in die Situation des schädigenden Nachbarn als auch in die Situation des geschädigten Nachbarn gelangen. Da Naturereignisse wie ein Sturm nicht bzw. nur sehr beschränkt voraussehbar sind, lohnt es sich, frühzeitig Vorkehrungen zu treffen, um nicht einer Situation ausgesetzt zu werden, in der man mit hohen Kostenforderungen für die Schadensbehebung konfrontiert wird. Einerseits sollte man als Grundeigentümer seinen Sorgfaltspflichten nachkommen und regelmässig kontrollieren, ob das Gebäude sowie sämtliche Einrichtungen und Pflanzen sturmfest sind und von der eigenen Liegenschaft im Falle eines unvorhergesehenen Naturereignisses nicht Gefahren ausgehen. Andererseits sollte man als Grundeigentümer aber auch prüfen, ob man für sämtliche Risiken versichert ist, die sich im Falle eines Sturmes verwirklichen könnten. Es reicht nicht aus, darauf zu vertrauen, dass der Nachbar dann den Schaden schon tragen wird, wenn eine auf seinem Grundstück stehende Tanne umstürzt und die eigene Habe beschädigt.

Corinne Moser
Rechtsanwältin

RECHTSANWÄLTE

Revision des «Rasertatbestandes»

Seit 1. Januar 2013 sind Art. 90 Abs. 3 und 4 SVG in Kraft. Bei diesen Bestimmungen handelt es sich um den sogenannten «Rasertatbestand», gemäss welchem mit Freiheitsstrafe von mindestens einem Jahr bis maximal vier Jahren bestraft wird, wer durch vorsätzliche Verletzung elementarer Verkehrsregeln das hohe Risiko eines Unfalls mit Schwerverletzten oder Todesopfern eingeht, namentlich durch besonders krasse Missachtung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit, waghalsiges Überholen oder Teilnahme an einem nicht bewilligten Rennen mit Motorfahrzeugen. Dieser Straftatbestand ist in jedem Fall erfüllt, wenn die zulässige Höchstgeschwindigkeit um mindestens 40 km/h bei erlaubtem Tempo 30, um mindestens 50 km/h bei erlaubtem Tempo 50, um mindestens 60 km/h bei erlaubtem Tempo 80 und um mindestens 80 km/h, wo die Höchstgeschwindigkeit mehr als 80 km/h beträgt, überschritten wird. Diese starre Regelung sorgte regelmässig für Kritik, da sie den Ermessensspielraum für die Gerichte erheblich einschränkt und zu unsachgemässen Ergebnissen führen kann. Insbesondere die mit dem «Rasertatbestand» verknüpfte Regelung, wonach der Führerausweis bei Delikten gemäss Art. 90 Abs. 3 SVG für mindestens zwei Jahre ent-

zogen werden muss, kann für die Betroffenen und ihre Familien zu massiven Folgen bis hin zum Verlust der Arbeitsstelle und zum Gang aufs Sozialamt führen.

Auf Grund dieser Kritik verlangte die Kommission für Verkehr und Fernmeldewesen des Ständerates in einer Motion, die Regelung über «Raserdelikte» sei dahingehend abzuändern, dass bei Fahrlässigkeit ein Ermessensspielraum für Richter vorzusehen, die Freiheitsstrafe von mindestens einem Jahr zu streichen und die Mindestdauer für den Führerausweiszug zu reduzieren sei. Nachdem bisher in der Regel davon ausgegangen wurde, dass bei Geschwindigkeitsüberschreitungen im oben erwähnten Ausmass immer Vorsatz vorliegt, soll dieser Automatismus in Zukunft offenbar gestrichen und eine Einzelfallbeurteilung vorgenommen werden. Nachdem im Dezember 2017 der Ständerat und im Februar 2018 der Nationalrat der Motion zugestimmt haben, ist nun der Bundesrat bzw. das UVEK daran, eine entsprechende Gesetzesänderung auszuarbeiten.

Matthias Fricker
Rechtsanwalt

- **Dr. Kurt Fricker**
Rechtsanwalt
- **lic. iur. Roger Seiler**
Rechtsanwalt und Notar
- **lic. iur. Matthias Fricker**
Rechtsanwalt
Fachanwalt SAV Strafrecht
- **MLaw Corinne Moser-Burkard**
Rechtsanwältin
- **lic. iur. Karin Koch Wick**
Rechtsanwältin
Mediatorin SVA

Sorenühlweg 13
5610 Wohlen
Telefon 056 611 91 00
Telefax 056 611 91 01
wohlen@frickerseiler.ch

Kirchenfeldstrasse 8
5630 Muri
Telefon 056 664 37 37
Telefax 056 664 55 66
muri@frickerseiler.ch
www.frickerseiler.ch

Herzliche Gratulation

Am 1. März 2018 durfte unsere Anwaltsassistentin Lotti Koch ihr 20-Jahr-Arbeitsjubiläum in unserer Kanzlei feiern. Wir gratulieren Lotti Koch ganz herzlich zu diesem Jubiläum und danken ihr für ihren unermüdlichen Einsatz zum Wohle unserer Klientinnen und Klienten.

