

TLS-Flurfunk

Wir sind in Bewegung: Neben unserem neuen Namen bleiben wir auch sportlich fit, sei es auf einer Skitour oder am Luzerner Stadtlauf.

Tschümperlin Lötscher Schwarz statt Fellmann Tschümperlin Lötscher

Im Namen unserer Kanzlei hat sich etwas verändert. Wir sind neu unter dem Namen Tschümperlin Lötscher Schwarz für Sie da. Der neue Name hängt mit einer personellen Veränderung zusammen. Unser Namenspartner und langjähriger Kollege Prof. Dr. Walter Fellmann ist per Ende Februar aus unserer Kanzlei ausgetreten. Wir danken ihm für die gute Zusammenarbeit und seine Verdienste für unsere Kanzlei. Für die Zukunft wünschen wir ihm alles Gute. Ausser der neuen Adresse unserer Webseite und E-Mail (www.tls-partner.ch) bleibt alles unverändert. Wir setzen uns weiterhin voller Elan und Freude für Ihre Interessen ein. Herzlichen Dank für Ihr Vertrauen.

Galaxy-Meeting 2019 Ipswich

Tschümperlin Lötscher Schwarz ist seit vielen Jahren Mitglied von «Galaxy-International Association of Law Firms», einer internationalen Organisation von Anwaltskanzleien. Dieser Zusammenschluss von Anwälten aus der ganzen Welt gewährleistet unseren Einsatz für unsere

Klienten auch über die Grenzen der Schweiz hinaus. Die internationalen Kontakte sichern uns zudem Anschluss an die Rechtsentwicklung in anderen Ländern. Das alljährlich in einem anderen Mitgliedsland stattfindende Meeting dient der Pflege der internationalen Beziehungen der Mitgliedsbüros. Beim letztjährigen Meeting in Luxemburg wurde unsere Kanzlei durch Jörg Schwarz und Raetus Cattelan vertreten. Beim diesjährigen Galaxy-Meeting, welches im Juli 2019 in Ipswich (UK) stattfindet, wird unsere Kanzlei auch wieder teilnehmen.

Sport verbindet

An der Skitour auf den Chaiserstuel/Bannalp in Nidwalden genossen fünf Kolleginnen und Kollegen bei herrlichem Wetter die guten Schneeverhältnisse im März. Neben der Skitour war unsere Kanzlei auch am Stadtlauf sportlich unterwegs. Unser Team von neun motivierten Kolleginnen und Kollegen trotzte dem ungemütlichen Wetter. Beim gemeinsamen Lauf durch die Altstadt Luzern hat sich unser Läuferteam mit anderen Firmengruppen gemessen. Die Stimmung war trotz des nasskalten Wetters toll. Unser Team freute sich über die neuen TLS-Laufshirts und die Unterstützung der Zuschauenden. Zur Belohnung gönnte sich das Team nach dem feuchtkalten Lauf eine heisse Dusche und ein feines gemeinsames Nachtessen.

Salomes Zmittag



tls_partner Salome Kruppenacher geniesst ihr Mittagessen im Restaurant Portofino Luzern.

#businesslunch #miam #yummy #instafood #instalunch #tls #advokater #luzern #portofinoluzern #pasta

Aus unseren Fachgruppen

Weil mehr Köpfe mehr wissen, tauschen wir uns innerhalb von spezialisierten Fachgruppen regelmässig aus, um unsere Klienten noch besser beraten zu können. In dieser Rubrik finden Sie interessante Hinweise oder praktische Tipps aus den Fachgruppen:

Fachgruppe Arbeitsrecht

Was darf im Arbeitszeugnis stehen?

«Im Arbeitszeugnis darf nichts Negatives stehen» – diese Meinung ist weit verbreitet, aber in dieser pauschalen Form falsch! Zwar sind Arbeitszeugnisse grundsätzlich wohlwollend zu formulieren, sollen sie doch die berufliche Zukunft nicht erschweren. Dieses Wohlwollen findet jedoch seine Grenze an der Wahrheitspflicht, die bei Arbeitszeugnissen ebenfalls gilt. In ein Arbeitszeugnis dürfen deshalb auch negative Beurteilungen und Tatsachen aufgenommen werden. Voraussetzung ist allerdings, dass diese nicht nur auf einem einmaligen Vorfall beruhen, sondern für die oder den Arbeitnehmenden und das Arbeitsverhältnis charakteristisch waren.

Fachgruppe Vertragsrecht

Selbstaufgelegte Formvorschriften

Oft vereinbaren die Parteien in einem schriftlichen Vertrag, dass Vertragsergänzungen und -änderungen der Schriftform bedürfen. Sofern die Schriftform nicht bereits vom Gesetz vorgesehen ist, handelt es sich dabei um eine gewillkürte, das heisst durch die Parteien vorbehaltene Schriftform. In diesem Fall müssen Änderungen und Ergänzungen von allen Parteien unterzeichnet werden, die damit verpflichtet werden sollen. Es ist somit wichtig, dass z.B. eine Vertragsänderung nicht nur von einer Partei schriftlich bestätigt oder zwischen den Parteien nur mündlich vereinbart wird, sondern (unter-)schriftlich und gegenseitig zwischen beiden/allen Verpflichteten vereinbart wird. Sonst kann sich die Partei, welche keine Vertragsänderung unterzeichnet hat, auf die Formungültigkeit der Vertragsänderung berufen.

Fachgruppe Erbrecht

Revision des Erbrechts

Das seit mehr als 100 Jahren praktisch unverändert gebliebene Erbrecht soll modernisiert und so den neuen gesellschaftlichen Formen des Zusammenlebens angepasst werden. Die Pflichtteile der Eltern sollen ganz gestrichen und jene der Nachkommen

von bisher ¼ ihres gesetzlichen Erbspruchs auf neu ½ gekürzt werden. Dadurch können z.B. Lebenspartner stärker begünstigt oder die Nachfolgeregelung bei Familienunternehmen erleichtert werden. Es ist noch unklar, wann die neue Pflichtteilsregelung in Kraft tritt, möglicherweise per 1. Januar 2021. Wo Pflichtteile von Eltern oder Nachkommen eine Rolle spielen, sollten bestehende Testamente und Erbverträge überprüft und unter Umständen angepasst werden.

Fachgruppe Baurecht

Erleichterung für Stockwerkeigentümer

Bisher konnte ein einzelner Stockwerkeigentümer (oder mehrere Stockwerkeigentümer gemeinsam) die unentgeltliche Nachbesserung von Mängeln an gemeinschaftlichen Bauteilen (wie Fassade oder Dach) nur im Umfang seiner Wertquote verlangen und musste die Kosten der Mängelbehebung selbst übernehmen. Das Bundesgericht hat seine Rechtsprechung nun geändert: Neu kann jeder einzelne Stockwerkeigentümer seine vertraglichen Nachbesserungsansprüche gegenüber dem Unternehmer auch dann ungeteilt ausüben, wenn gemeinschaftliche Teile betroffen sind.

Fachgruppe Familienrecht

Trennung/Scheidung: zumutbares Arbeitspensum neben Kinderbetreuung

Wie viel muss ein betreuender Elternteil neben der Kinderbetreuung arbeiten? Das Bundesgericht hat diese Frage im Zusammenhang mit dem neuen Kindesunterhaltsrecht wie folgt beantwortet: In der ersten Phase ist das vor der Trennung praktizierte Betreuungsmodell fortzuführen. Danach, oder wenn kein gelebtes Modell besteht (weil sich die Eltern vor der Geburt trennten oder nie zusammenlebten), ist das Schulstufenmodell anwendbar: Der hauptbetreuende Elternteil soll ab der obligatorischen Einschulung des jüngsten Kindes (LU: Kindergarten Eintritt) grundsätzlich zu 50%, ab Eintritt in die Oberstufe zu 80% und ab dem 16. Altersjahr zu 100% einer Erwerbstätigkeit nachgehen.

Veranstaltungen

SAV Kongress

KKL Luzern, Europaplatz 1, 6005 Luzern
14. Juni 2019

Am alle zwei Jahre in Luzern stattfindenden Kongress des Schweizerischen Anwaltsverbandes (SAV) am 14. Juni 2019 wird Prof. Jörg Schwarz zusammen mit Rechtsanwalt Olivier Wehrli aus Genf den Workshop im Vertragsrecht leiten.

Weitere Veranstaltungen finden Sie auf unserer Website www.tls-partner.ch.

Luzern
Löwenstrasse 3
6000 Luzern 6
Tel. + 41 41 419 30 30

Emmenbrücke
Gerliswilstrasse 4
6021 Emmenbrücke
Tel. + 41 41 260 59 59

Sursee
Bahnhofstrasse 2
6210 Sursee
Tel. + 41 41 921 33 33

**Tschümperlin
Lötscher
Schwarz**

info@tls-partner.ch
www.tls-partner.ch

Der Kanzlist



Fachthema: BIM – Die Zukunft hält Einzug

BIM (Building Information Modeling) hält in der Bauwirtschaft unaufhaltsam Einzug. Auch die Baujuristen sind herausgefordert. Rechtsanwalt Peter Kriesi, Fachanwalt SAV für Bau- und Immobilienrecht, macht eine Auslegeordnung.

Hinter den Kulissen

Kanzleigeplüster, Flurfunk und Instagram: Schauen Sie hinter die Kulissen und erfahren Sie Interessantes und Neues aus und über unsere Kanzlei.

nach-gedacht

Darf Ihr Nachbar seine Eigentumswohnung auf Airbnb vermieten? Das Bundesgericht hat sich nun erstmals zu dieser Frage geäussert.

BIM – Die Zukunft hält Einzug

In der Bauwirtschaft hält zurzeit eine digitale Methode zur Unterstützung der Planung und Ausführung wie auch des nachfolgenden Betriebs und Unterhalts des Objekts unaufhaltsam Einzug: BIM.



Was ist BIM?

In der Bauwirtschaft hält zurzeit eine digitale Methode zur Unterstützung der Planung und Ausführung wie auch des nachfolgenden Betriebs und Unterhalts des Objekts unaufhaltsam Einzug: BIM. Wikipedia definiert und beschreibt BIM wie folgt:

«Der Begriff *Building Information Modeling* (kurz: *BIM*; deutsch: *Bauwerksdatenmodellierung*) beschreibt eine Methode der optimierten Planung, Ausführung und Bewirtschaftung von Gebäuden und anderen Bauwerken mit Hilfe von Software. Dabei werden alle relevanten Bauwerksdaten digital modelliert, kombiniert und erfasst. Das Bauwerk ist als virtuelles Modell auch geometrisch visualisiert (Computermodell).»

BIM kann von einzelnen Akteuren verwendet werden (einzelne Planer oder Einsatz innerhalb eines Unternehmens). Besonders interessant wird es jedoch dann, wenn ein Grossprojekt auf BIM basiert und sämtliche Beteiligten ihre Arbeitsergebnisse in das BIM-Modell einbringen. Arbeiten mit BIM erfordert zusätzliche Kompetenzen und Ausbildungen (BIM-Modellierer, BIM-Koordinator) und bringt teilweise auch neue Funktionen in der Planung mit sich (BIM-Manager).

Und welche Herausforderungen stellen sich den Juristinnen und Juristen?

BIM befindet sich rechtlich noch in den «Kinderschuh»en. Mit zunehmender Anwendung von BIM verlagern sich nun aber die theoretischen Überlegungen immer mehr zu praxisbezogenen Fragestellungen. Welche Rechtsgebiete in den Fokus gelangen, wird die Praxis zeigen. Im Vordergrund steht heute das Vertragsrecht. Auch im öffentlichen Vergaberecht spielt BIM schon eine Rolle. Fragen werden sich aber auch in vielen weiteren Rechtsgebieten (z.B. Urheberrecht) ergeben und interessant wird die Rolle von BIM in Gerichtsverfahren sein (z.B. BIM als Beweismittel, BIM als Gegenstand von Gerichtsgutachten). Zudem ist davon auszugehen, dass BIM auch im Baubewilligungsverfahren Einzug halten und die Prüfung von Baugesuchen vereinfachen und rationalisieren wird. Die aktuellen Baugesetze lassen dies heute allerdings noch nicht zu. Hier wird die Gesetzgebung gefordert sein.

Anders als im Baubewilligungsverfahren ist die Rechtslage im öffentlichen Vergaberecht. Es gibt keine Vorschrift, die es der Behörde verbietet, bei einer Vergabe BIM-Leistungen und -Prozesse zu fordern. Daraus folgt, dass BIM-Fähigkeiten als Eignungskriterium festgeschrieben werden können. Weiter muss es dann auch möglich sein, BIM-Kenntnisse als Zuschlagskriterium zu gewichten. Zu beachten sind allerdings die Grundsätze der Nichtdiskriminierung und der Transparenz. Diskriminierend wäre wohl, nur bestimmte Formate und Softwares zuzulassen und so von vorneherein Anbieter auszuschliessen, welche eine nicht passende Software verwenden. Aus Transparenzgründen ist es zudem entscheidend, dass die Vergabestelle umfassend über alle BIM-relevanten Aspekte des Vergabeverfahrens und der ausgeschriebenen Leistung informiert.

Die grösste Relevanz hat BIM aus rechtlicher Sicht – zumindest im heutigen Zeitpunkt – im Vertragsrecht. BIM wird in der Baupraxis schon seit einiger Zeit eingesetzt; entsprechend ist in den Verträgen das BIM-Spezifische zu regeln. Selbstredend wird BIM im Obligationenrecht (OR), welches über 100 Jahre alt ist, nicht erwähnt. Auch die Leistungs- und Honorarordnungen (LHO) des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) verwenden diesen Begriff nicht. Der SIA hat aber Ende 2017 ein 52-seitiges Merkblatt «SIA 2051 Building Information Modeling (BIM)» veröffentlicht, welches die BIM-Methode ausführlich darstellt und im Kapitel 5/Leistungen auch rechtliche Fragen abhandelt. Grundsätzlich können die bekannten SIA Vertragsdokumente und die LHO weiterhin verwendet werden; allerdings braucht es BIM-spezifische Anpassungen. Mitte 2018 ist dazu nun auch noch die «SIA 1001/11 Zusatzvereinbarung BIM» zum Planer-/Bauleitungsvertrag SIA 1001/11 erschienen. Diese Dokumente können für die Vertragsgestaltung hilfreich sein. Es ist aber wie immer bei Verträgen zu beachten, dass jede Vertragskonstellation ihre Eigenheiten hat. Bei der Verwendung von Musterverträgen und -klauseln muss deshalb sorgfältig vorgegangen werden und ist es wichtig, diese auf die konkrete Vertragsbeziehung anzupassen.

lic. iur. Peter Kriesi,
Fachanwalt SAV
für Bau- und Immobilienrecht

Kanzleige Flüster

Wir freuen uns, Ihnen unser Anwalts- und Notariatsteam vorzustellen.



Am liebsten unterwegs, auf einer Skitour oder auf dem Rennrad

Thomas Tschümperlin
Rechtsanwalt | Notar | Partner
Fachanwalt SAV Erbrecht
Erbrecht



Engadinliebhaber

Dr. Markus Lötscher
Rechtsanwalt | Notar | Partner
Fachanwalt SAV
Bau- und Immobilienrecht
Bau- und Immobilienrecht, Vertragsrecht



In der Freizeit in der Wärme am Kitesurfen oder bei Kälte am Skifahren

Daniela Jost
Rechtsanwältin | Notarin
Wirtschaftsrecht, Arbeitsrecht, Beurkundungen



Kunst- und Naturliebhaberin und grosse Bewunderin der Bienen

Julia Fischer-Steger
Rechtsanwältin
Bau- und Immobilienrecht, Vertragsrecht



Sport als Ausgleich zum Beruf – am liebsten in den Bergen, mit den Skis, dem Bike oder zu Fuss

Regula Suter-Furrer
Rechtsanwältin | Partnerin
dipl. Steuerexpertin
Fachanwältin SAV Arbeitsrecht
Arbeitsrecht, Steuern, Familienrecht



Holt seine Kraft bei Familie und Sport oder am Besten gleich beim Sport mit der Familie

Peter Kriesi
Rechtsanwalt | Partner
Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht, Mediator SAV
Bau- und Immobilienrecht



Begnadete Volleyballerin

Magdalena Hofstetter
Rechtsanwältin und Notarin
Vertrags-, Bau- und Immobilienrecht



Entdeckt gerne neue Länder und Kulturen

Reto Rickenbacher
Rechtsanwalt
Strafrecht, Vertragsrecht, Bau- und Immobilienrecht



Wandelndes Lexikon

Prof. Dr. Jörg Schwarz
Rechtsanwalt | Notar | Partner
Vertragsrecht, Sachenrecht, Beurkundungen



Zieht die Stadt und geschlossene Räume der freien Natur vor – am Besten mit Buch oder Zeitung...

Dr. iur. Rainer Wey, LL.M.
Rechtsanwalt | Notar | Partner

Erbrecht, Bau- und Immobilienrecht, Beurkundungen



Melanie Friedrich
Rechtsanwältin | Notarin
Familienrecht, Beurkundungen



Geniesst das Erkunden der heimischen Bergwelt wie auch ferner Länder

Kaja Vogler
Rechtsanwältin
Neu in unserer Kanzlei seit Mai

Elias Mattmann
Substitut
Erhält Einblick in viele Fachgebiete



Am «Griechenland-Experten» ist ein Physiker verloren gegangen

Raetus Cattelan
Rechtsanwalt | Partner
Fachanwalt SAV Arbeitsrecht
Arbeitsrecht, Mietrecht, Vertragsrecht



Neben dem Joggen zählen Kochen und guter Wein zu ihren Leidenschaften

Salome Kruppenacher
Rechtsanwältin | Notarin | Partnerin
Executive MBA HSG

Gesellschaftsrecht, Erbrecht, Beurkundungen



Begeisterte Joggerin und Leaderin unseres Stadtlaufteams

Manuela Häfliger
Rechtsanwältin
Erbrecht, Familienrecht



Stillt seinen Wissensdurst zur Abwechslung vom Lernen gerne auch auf Reisen

Stockwerkeigentum: Airbnb den Kampf angesagt!

Rund 35'000 Unterkünfte werden in der Schweiz über die Plattform Airbnb angeboten: über 35'000 Möglichkeiten für spannende, abenteuerliche, interessante Erlebnisse ausserhalb der eigenen vier Wände auf der einen Seite. Auf der anderen Seite kann jeder, der ein freies Zimmer, eine Wohnung oder auch ein ganzes Haus anzubieten hat, dieses über die Plattform Airbnb tage-, wochen- oder monatweise vermieten. Registrierte Nutzer können das Angebot mit wenigen Klicks buchen, die Bezahlung erfolgt direkt über Airbnb und Anbieter sowie Gast verständigen sich online über die Schlüsselübergabe.

So einfach und clever das Geschäftsmodell auch ist – Plattformen wie Airbnb haben in letzter Zeit auch immer wieder für negative Schlagzeilen gesorgt: Das in den Städten ohnehin schon knappe Wohnungsangebot wird durch die Vermietung privater Wohnungen an Feriengäste noch mehr eingeschränkt, die Mieten werden in die Höhe getrieben. Einige Städte schränken die Zulässigkeit von Airbnb-Vermietungen daher bereits ein. Doch nicht nur das: Während viele Schweizer die Angebote von Airbnb für ihre Ferien- oder Geschäftsreisen nutzen – im Jahr 2018 gab es weltweit über 1.6 Millionen Gästeankünfte aus der Schweiz – stören sich andere am ständigen Mieterwechsel in der unmittelbaren Nachbarschaft bzw. daran, dass ständig «fremde» Personen im Treppenhaus und den Gemeinschaftsräumen anzutreffen sind. Um genau das zu verhindern, hat eine Stockwerkeigentumsgemeinschaft das Benutzungs- und Verwaltungsreglement wie folgt ergänzt: «Nicht gestattet ist zudem die unregelmässige, tage-, wochen- oder monatsweise Vermietung von Wohnungen. Gestattet ist nur eine dauerhafte Vermietung». Doch geht das?

Der Fall aus dem Kanton Nidwalden gelangte bis vor Bundesgericht. Das Bundesgericht hat nun entschieden, dass das Verbot in diesem konkreten Fall zulässig war. Damit können aber nicht alle leidgeplagten Stockwerkeigentümer aufatmen, denn: Ob ein entsprechendes Verbot

zulässig ist, hängt nach Ansicht des Bundesgerichts entscheidend von den konkreten Verhältnissen im Einzelfall ab. Im vorliegenden Fall ging es um eine gehobene Liegenschaft mit 26 Wohnungen sowie einem gemeinsam genutzten Schwimmbad, einer Sauna, einem Fitnessraum und einer Dachterrasse. Bei den Wohnungen handelte es sich nicht um Ferienwohnungen, sondern um Erstwohnungen. Nach den Ausführungen des Bundesgerichts sorgt dies typischerweise für ein engeres Verhältnis unter den Bewohnern. Zudem sei in einer solchen Liegenschaft das Ruhebedürfnis wichtiger. Personen, die über Airbnb buchen, dürften im Urlaubsrhythmus zu einem grossen Teil nicht unbedingt ein Bedürfnis nach früher Bettruhe haben und ihr Augenmerk nicht zwangsläufig auf Rücksichtnahme gegenüber den ihnen nicht näher bekannten Bewohnern legen. Das dauernde gewerbsmässige Feilbieten einer Wohnung zur tageweisen Buchung auf Plattformen wie Airbnb sprengt nach Ansicht des Bundesgerichts den reglementarisch vorgesehenen «Wohnzweck». Der gefasste Beschluss ist damit gesetzeskonform.

Auch wenn das Bundesgericht damit erst den Fall entschieden hat, wie es sich in einer «gehobenen Liegenschaft» verhält, so scheinen die Argumente für die Zulässigkeit eines Verbots von Kurzvermietungen wie etwa bei Airbnb durchaus auch auf «normale» Liegenschaften anwendbar zu sein. Daher dürfte es sich empfehlen, ein solches Verbot generell in das Reglement der Stockwerkeigentumsgemeinschaft aufzunehmen, auch wenn heute noch nicht abschliessend klar ist, ob eine solche Regelung einer Prüfung vor Bundesgericht in jedem Fall standhalten würde. Zudem ist es ratsam, eine solche Regelung aufzunehmen, bevor im Haus der erste tatsächliche Fall einer Airbnb-Vermietung vorliegt, sodass noch kein Stockwerkeigentümer davon konkret und direkt betroffen ist.

Dr. iur. Rainer Wey, LL.M. und
MLaw Manuela Häfliger

... neuer Name, Stadtlauf, Skitour. Bewegung, sicher ganz im Sinne von Leonardo.

Ich persönlich empfehle ja mehr Genuss und Gemütlichkeit.

