

Notariat
Steuerrecht
Bau- und Planungsrecht
Wirtschafts- und Gesellschaftsrecht
Allgemeines Zivilrecht

www.voser.ch



Liebe Leserinnen und Leser

Seit Anfang Juni wird unser Anwaltsassistententeam durch **Sarah Knopf** und unser Notariatsassistententeam durch **Evelyne Vock** verstärkt. Wir freuen uns sehr über die Zusammenarbeit mit ihnen und heissen sie in unserem Team herzlich willkommen.

Auch in diesem Jahr können wir intern wieder zu Firmenjubiläen gratulieren: **Dr. Markus Fiechter** dürfen wir schon seit 20 Jahren zum Voser-Team zählen. **Dr. Sabine Burkhalter** und **Fiona Gedon** feiern beide bereits ihr fünfjähriges Jubiläum. Wir bedanken uns bei allen dreien herzlich für ihren bisherigen Einsatz und hoffen auf viele weitere Jahre der gemeinsamen Zusammenarbeit.

Unserer Lernenden **Simona Savoia** gratulieren wir zum erfolgreichen Lehrabschluss als Kauffrau EFZ Bereich Notariat und wünschen ihr für ihren weiteren Berufsweg nur das Beste.

Fiona Gedon und ihrem Mann Dominik Gedon gratulieren wir zur Geburt ihres Sohnes Emil und wünschen der nun vierköpfigen Familie alles Gute.

Diesen Monat werden uns **Myriam Schuler** und **Joachim Huber** verlassen und neue berufliche Herausforderungen annehmen. Joachim Huber gratulieren wir zur Wahl als Oberrichter im Kanton Aargau, und beiden wünschen wir nur das Beste für ihren weiteren beruflichen Lebensweg.

Unser Wirtschafts- und Gesellschaftsrechtsteam

Vor dem Start eines Unternehmens stellt sich oft die Frage, welche Rechtsform am geeignetsten ist und ob es Sinn macht, zwischen den Gesellschaftern Regelungen z. B. im Rahmen eines Aktionärsbindungsvertrages zu treffen. Aber auch nach der Gründung bringt der Betrieb eines Unternehmens eine Vielzahl rechtlicher Fragestellungen mit sich, die oftmals ohne fundiertes Wissen nicht zufriedenstellend gelöst werden können (z.B. Aufstellung von allgemeinen Geschäftsbedingungen, Vertragsgestaltung, Durchsetzung von Ansprüchen etc.).

Mit der zunehmenden Komplexität im Handels- und Gesellschaftsrecht ist ein umfassendes und spezifisches Fachwissen notwendig, das bei unserem Anwaltsteam im Bereich Wirtschafts- und Gesellschaftsrecht vorhanden ist. Unser Team deckt das gesamte Handels-, Gesellschafts-, Firmen-, Datenschutz-, Wettbewerbs- und Immaterialgüterrecht und somit sämtliche für Unternehmerinnen und Unternehmer relevanten Rechtsgebiete ab.

Unsere Experten und Expertinnen weisen aufgrund ihrer Fachkenntnisse und eigenen Erfahrungen in verschiedenen Unternehmen ein breites Verständnis für wirtschaftliche Zusammenhänge auf. Sie bieten insbesondere bei der Ausarbeitung, Prüfung, Beurteilung und Aushandlung von kommerziellen Verträgen eine umfassende Beratung an, begleiten ihre Klientinnen und Klienten bei Unternehmensumstrukturierungen, bei der rechtlichen und steuerlichen Gestaltung von Nachfolgeregelungen und beim Kauf oder Verkauf von Unternehmen. Zudem vertritt das Team seine Klientenschaft bei gerichtlichen und aussergerichtlichen Streitfällen.

Unser Team unterstützt Sie gerne in sämtlichen wirtschafts- und gesellschaftsrechtlichen Belangen.



Dr. Markus Fiechter
Rechtsanwalt, LL.M.



Dr. Philip Funk
Rechtsanwalt, Notar,
eid. dipl. Steuerexperte



lic. iur. Dieter Egloff
Rechtsanwalt,
eid. dipl. Steuerexperte



M.A. Fiona Gedon
Rechtsanwältin,
Notarin



Dr. Sabine Burkhalter
Kaimakliotis
Rechtsanwältin



MLaw Tanja Schmid
Rechtsanwältin,
Notarin



Wirtschafts- und Gesellschaftsrecht

Nachbarschaftliche Vereinbarungen – Handschlag, schriftlicher Vertrag oder Dienstbarkeit?

Nachbarn treffen oft Vereinbarungen (oder es wäre gut gewesen, sie hätten welche getroffen). Zum Beispiel hält das Gartenhaus den Grenzabstand nicht ein, der Baum ist gewachsen und steht zu nahe an der Grenze, für die sichere Ausfahrt sollte der eine Nachbar eine Sichtzone haben oder das eigene Grundstück ist über das Nachbargrundstück mit Leitungen oder der Zufahrt erschlossen.

Soll eine Nutzung oder ein Gebrauch des Nachbarn nur auf Zusehen hin und mit dem Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs gestattet sein, so reicht Stillschweigen oder ein Handschlag.

Ist die Belastung nur vorübergehend (z.B. während einer Bauphase), hat sie aber ein gewisses Ausmass oder soll sie nicht beliebig widerrufen werden können, lohnt sich ein schriftlicher Vertrag. Dieser hat einzig Wirkung zwischen den Vertragspartnern. Verkauft der Nachbar sein Grundstück und weiss der Käufer nichts vom Vertrag mit dem Nachbarn, muss er sich die vertragliche Vereinbarung nicht entgegenhalten lassen. Der neue Nachbar kann ohne Weiteres die Herstellung des rechtmässigen Zustandes verlangen (Beseitigung des Gartenhauses, Fällung des Baumes). Es gibt grundsätzlich keine «Ersitzung» eines Nachbarrechts aufgrund einer faktischen Situation. Bei geringfügigen Überschreitungen kann versucht werden, sich auf allgemeine Rechtsgrundsätze wie Treu und Glauben oder Unverhältnismässigkeit zu berufen. Allerdings stellt dies kein gutes Abwehrdispositiv dar. Bei grossen Bäumen besteht im Kanton Aargau kein Beseitigungsanspruch mehr, wenn der Nachbar diese während 30 Jahren widerspruchlos geduldet hat.

Soll ein Nutzungsrecht gegenüber jedem neuen Nachbarn Wirkung haben, so ist es als Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen. Hierfür ist ein notariell zu beurkundender Vertrag zwischen dem belasteten und dem berechtigten Nachbarn erforderlich.

Typischer Inhalt jeder Dienstbarkeit ist aus Sicht des Belasteten ein Dulden oder Unterlassen. Entweder muss sich der Dienstbarkeitsbelastete bestimmte Eingriffe des Berechtigten gefallen lassen (Zufahrtsrecht, Durchleitungsrecht), oder der Belastete schränkt sich in der Ausübung seines Eigentumsrechts ein (Höherbauverbot, Sichtzone, Pflanzverbot).

Soll der Berechtigte immer der Eigentümer eines benachbarten Grundstücks sein (Näherbaurecht, Grenzbaurecht), so ist eine Grunddienstbarkeit zu begründen. Im Grundbuch wird als Berechtigter das Nachbargrundstück eingetragen. Der jeweilige Eigentümer dieses Nachbargrundstücks kann die Rechte aus dieser Dienstbarkeit geltend machen.

Soll der Berechtigte eine bestimmte Person sein, so handelt es sich um eine Personaldienstbarkeit. Typische Personaldienstbarkeiten sind das Wohnrecht, die Nutzniessung oder das Baurecht auf einem Grundstück.

Die Verpflichtung zu einer Leistung kann nie Hauptinhalt einer Dienstbarkeit sein. Einzig eine nebensächliche Leistungspflicht kann mit einer Dienstbarkeit verbunden werden, wie zum Beispiel der Unterhalt einer Strasse oder einer Leitung. Enthält der Dienstbarkeitsvertrag keine Regelung, so ist eine Dienstbarkeitsvorrichtung vom Berechtigten zu unterhalten. Dient die Vorrichtung auch dem Belasteten, so tragen beide die Unterhaltslast im Verhältnis ihrer Interessen (Art. 741 ZGB). Können sie darüber keine Einigung erzielen, ist die Verteilung der Unterhaltslast vom Richter festzulegen. Beim Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrages empfiehlt es sich, den Unterhalt und die Aufteilung von allfälligen Betriebskosten (z.B. bei einem Liftmitbenutzungsrecht) zu regeln.

Für jeden Regelungsbedarf im nachbarschaftlichen Verhältnis lässt sich die massgeschneiderte Lösung finden, vorausgesetzt, der Nachbar bzw. die Nachbarin ist einverstanden.

RECHT ZUM SCHMUNZELN

Fee: «Du hast drei Wünsche.» «Ich wünsche mir eine Welt ohne Anwälte.» Fee: «Erledigt. Du hast keinen Wunsch mehr frei.» «Moment! Du hast drei Wünsche gesagt!» Fee: «Verklage mich doch!»