

LEXPRESS

Liebe Leserschaft

Ohne die tatkräftige Unterstützung durch unsere Anwalts- und Notariatsassistentinnen und -assistenten wäre VOSER RECHTSANWÄLTE nicht in der Lage, die täglich anfallende Arbeit zu bewältigen. Unser Team von motivierten und bestens qualifizierten Mitarbeitenden ist häufig die erste Anlaufstelle für unsere Mandanten. Deshalb stellen wir Ihnen in diesem LEXPRESS gerne Frau Sonja Fritschi vor, welche seit Jahren dem Notariatsteam angehört.

Sonja Fritschi – eine wichtige Stütze unserer Notariatsabteilung

Sonja Fritschi ist seit Juni 2007 für VOSER RECHTSANWÄLTE tätig und Mitglied unseres Notariatsteams. Dabei ist der Werdegang von Sonja Fritschi nicht alltäglich: Nach einer Ausbildung als kaufmännische Angestellte in der Eisenwaren- und Heizölbranche

sowie der Sekretariatstätigkeit in verschiedenen anderen Bereichen wechselte Sonja Fritschi im Jahre 1978 in die Advokatur- und Notariatsbranche. Seither war sie in verschiedenen Kanzleien tätig, bis sie vor fünf Jahren zu unserem Team stiess. Von Beginn an haben sie bei der Tätigkeit als Notariatsassistentin die sehr interessanten, abwechslungsreichen und vielseitigen Aufgaben fasziniert.

Bis zum heutigen Tag hat Sonja Fritschi viel Freude an ihrer Arbeit. Insbesondere schätzt sie den Kontakt mit Kunden, Banken und Behörden, die Vielseitigkeit der Arbeit

und die grosse Selbständigkeit. Bei VOSER RECHTSANWÄLTE gefällt ihr auch das familiäre und freundschaftliche Arbeitsklima.

Als Ausgleich zu den oft hektischen und immer ausgefüllten Arbeitstagen am Computer und Telefon übt Sonja Fritschi in ihrer Freizeit zahlreiche Hobbies aus. Dazu gehören die Gestaltung und Pflege des Gartens, Lesen sowie Tanzen. Durch diverse sportliche Aktivitäten hält sie sich auch körperlich fit. Daneben verbringt sie so viel Zeit wie möglich mit ihrem vierjährigen Enkel.



Zweitwohnungs-Initiative

Am vergangenen 11. März 2012 haben die Mehrheit der Stände und 50.4 % der Stimmbeteiligten die eidgenössische Volksinitiative «Gegen den uferlosen Bau von Zweitwohnungen» angenommen. Für den Kanton Aargau hat diese Initiative keine direkte Auswirkung. Viele unserer Mandanten sind jedoch Eigentümer von Ferienhäusern und -wohnungen in den Bergkantonen und damit direkt betroffen.





Rechtsanwälte
Notare
Steuerexperten

Ein Mann auf dem Sterbebett beschliesst, sein Geld mit ins Grab zu nehmen. Er ruft seinen Arzt, seinen Pfarrer und seinen Anwalt und übergibt jedem 50 000.– in bar, mit der Auflage, das Geld bei seiner Beerdigung in sein Grab zu werfen. Bei der Beerdigung wirft jeder der drei Herren einen Umschlag in das Grab. Als sich die Herren auf dem Heimweg vom Friedhof befinden, gesteht der Pfarrer gramebeugt: «Ich habe nur 40 000.– ins Grab geworfen, für 10 000.– habe ich einen neuen Altar für meine Kirche gerät gekauft.» Darauf der Arzt: «Ist nicht so schlimm. Ich habe nur 30 000.– ins Grab geworfen, für 20 000.– habe ich für unsere Klinik ein neues Röntgen-gerät gekauft.» Der Anwalt: «Meine Herren, ich bin zutiefst erschüttert. Ich habe dem Verblichenen selbstverständlich einen Scheck über die volle Summe ins Grab geworfen.»

Dr. iur. Peter Voser
Fürsprecher, Notar

Dr. iur. Jan Kocher
Rechtsanwalt, Notar,
LL. M.

Dr. iur. Philip Funk
Rechtsanwalt, Notar
eidg. dipl. Steuerexperte

Dr. iur. Peter Heer
Rechtsanwalt

lic. iur. Dieter Egloff
Rechtsanwalt
eidg. dipl. Steuerexperte

lic. iur. Patrick Bühlmann
Rechtsanwalt,
Fachanwalt SAV Arbeitsrecht

lic. iur. Antonia Stutz
Rechtsanwältin, Notarin

Dr. iur. Ivo Zellweger
Rechtsanwalt,
Fachanwalt SAV Haftpflicht-
und Versicherungsrecht

Dr. iur. Markus Fiechter
Rechtsanwalt, LL. M.

lic. iur. Barbara Sramek
Rechtsanwältin
eidg. dipl. Steuerexpertin

Dr. iur. Lukas Pfisterer
Rechtsanwalt

lic. iur. Rudolf Weber
Rechtsanwalt, Notar

lic. iur. Lukas Breunig
Rechtsanwalt

lic. iur. Fernando Garcia
Rechtsanwalt, Notar

lic. iur. Christian Munz
Rechtsanwalt

MLaw Andrea Schifferle
Rechtsanwältin

Konsulent:
Prof. Dr. iur. Thomas Pfisterer
Rechtsanwalt, LL. M.

Stadtturmstrasse 19
AZ Hochhaus
CH-5401 Baden
Telefon 056 203 10 20
Telefax 056 222 29 58
CHE-107.125.726 MWST
info@vosser-law.ch
www.vosser-law.ch

Noch am Abstimmungssonntag verkündete Bundesrätin Doris Leuthard, dass in allen Gemeinden, in denen der Anteil an Zweitwohnungen bereits mehr als 20 Prozent beträgt, ab sofort keine Zweitwohnungen mehr gebaut werden dürfen. Dieses Verständnis des neuen Art. 75b der Bundesverfassung (BV) löste hauptsächlich in den betroffenen Bergkantonen einen heftigen medialen Aufschrei aus. Bundesrätin Leuthard wird vorgeworfen, sie übersehe, dass mit Art. 197 Ziff. 8 BV auch eine neue Übergangsbestimmung angenommen wurde. Diese bestimmt, dass Baubewilligungen für Zweitwohnungen, die zwischen dem 1. Januar des auf die Annahme von Artikel 75b BV folgenden Jahres (1. Januar 2013) und dem Inkrafttreten der Ausführungsbestimmungen erteilt werden, nichtig sind. Zur Zeitspanne zwischen der Annahme der Volksinitiative und dem 1. Januar 2013 enthält der Initiativtext keine Angaben. Die Rechtsauffassung von Professor Alain Griffel (NZZ 19. März 2012), wonach daraus der Umkehrschluss gezogen werden darf, dass bis zum 1. Januar 2013 Baubewilligungen für Zweitwohnungen erteilt werden dürfen, überzeugt. Das Volk hat keinen sofortigen Baubewilligungsstopp angenommen, wie dies Bundesrätin Leuthard unterstellte. Der Zwist zeigt aber vor allem eines: Das Initiativkomitee war bedauerlicherweise nicht in der Lage, die Übergangsbestimmungen sauber zu formulieren. Nur schon diese Unsicherheit wird zu einer Vielzahl von Beschwerdeverfahren führen. Der Bundesrat ist aufgefordert, seine bisher vertretene Position umgehend zu überdenken, so dass zumindest bezüglich der Übergangszeit Rechtssicherheit besteht.

Nicht nur das Übergangsrecht lässt zentrale Fragen offen, sondern auch die inhaltliche Umsetzung der Initiative. Art. 75b Abs. 1 BV bestimmt lediglich, dass der Anteil von Zweitwohnungen am Gesamtbestand der Wohneinheiten und der für Wohnzwecke genutzten Bruttogeschossfläche einer Gemeinde auf höchstens zwanzig Prozent beschränkt ist. Bereits am Begriff der «Zweitwohnung» werden sich Geister scheiden: Sind Zweitwohnungen sämtliche Wohnungen respektive Einfamilienhäuser, die von Personen ohne zivilrechtlichen Wohnsitz in der Gemeinde genutzt werden? Wie verhält es sich bei einer weitgehenden Fremdvermietung? Ist eine mit einer Nutznießung zu Gunsten eines Nichtortsansässigen belastete Wohnung auch eine Zweitwohnung? Der Initiativtext liefert dazu keine Antworten, da es das Initiativkomitee versäumt hat, eine Legaldefinition des Begriffs der «Zweitwohnung» zu formulieren.

Was hat die Annahme der Initiative für Eigentümer von Ferienwohnungen in betroffenen Gemeinden für Folgen? Bereits bestehende Zweitwohnungen dürfen weiterhin als solche bestehen bleiben und auch benutzt werden, soviel scheint klar. Wie ist die Rechtslage in einem Erbfall? Und wie verhält es sich bei einem Verkauf einer vor dem 11. März 2012 bewilligten Ferienwohnung? Die Eigentumsgarantie und die Bestandeskraft einer bereits erteilten Baubewilligung müssen richtigerweise dazu führen, dass in diesen Fällen die Nutzung als Zweitwohnung auch nach einem Erbfall oder einem Verkauf möglich ist. Eine definitive Klärung dieser Fragen wird bedauerlicherweise aber erst der Erlass der Umsetzungsbestimmungen bringen.