

## Faszination Anwaltsberuf – auch mit 63 Jahren



Kurt Fricker

Liebe Leserin  
Lieber Leser

In meinem Alter – kürzlich wurde ich 63 Jahre alt – wird man als «Nochberufstätiger» nicht selten mit der Frage «Hörst du noch nicht auf?» konfrontiert. Mit dem Hinweis auf die Faszination des Anwaltsberufes antworte ich jeweils kurz mit «Nein, jetzt noch nicht». Was macht sie aus, diese Faszination des Anwaltsberufes – auch noch im Alter von 63 Jahren?

### **Der Mensch im Mittelpunkt**

Als einsamer Inselbewohner brauchte Robinson keinen Anwalt. Heute ist das Leben komplizierter, das Konfliktpotenzial grösser geworden. Vieles – teilweise zu vieles – muss der Staat regeln. Im Dickicht staatlicher Regulierungen findet sich der Mensch bisweilen nur schwer zurecht. Auch der zwischenmenschliche Bereich wird zunehmend «verrechtlicht». Es ist die befriedigende Aufgabe des Anwaltes, Menschen rechtskundige Unterstützung zu leisten.

### **Vielseitigkeit**

Da ich als «Allgemeinpraktiker mit einigen bevorzugten Rechtsgebieten» tätig bin, ist mein Tätigkeitsbereich vielseitig. Tagtäglich werde ich mit Fragestellungen aus unterschiedlichen Rechtsgebieten konfrontiert. Das ist spannend und herausfordernd zugleich.

### **Beraten und Lösungen suchen**

Einen wesentlichen Teil meiner Arbeitszeit darf ich für Beratungen zu unterschiedlichsten Fragestellungen aufwenden. Hier geht es beispielsweise um Beratungen im Zusammenhang mit Vertragsgestaltungen im Geschäftsalltag, um Prüfung von Generalunternehmerverträgen, um ehe-/scheidungsrechtliche oder sozialversicherungsrechtliche Fragen.

Eine sehr befriedigende Herausforderung ist für mich, im Konfliktfall auf eine faire vergleichsweise Lösung hinzuarbeiten.

### **Prozessieren**

Als erfahrener Anwalt weiss ich, dass Prozesse wenn möglich zu vermeiden sind. Manchmal ist jedoch ein Prozess im Interesse der Klientschaft unausweichlich. Dies ist sicher dann der Fall, wenn ich als Anwalt nach sorgfältiger Analyse der Sach- und Rechtslage zum Schluss komme, dass die Prozessaussichten für meine Klientschaft gut sind. Der Prozess ist ein «Kampf» mit Argumenten und Beweisen. Dieses «Kräftemessen» ist für mich eine begeisterte Herausforderung.

### **Unabhängigkeit**

Die Unabhängigkeit des Anwaltsberufes ist faszinierend. Ich übe meinen Beruf in eigenem Namen und auf eigene Verantwortung aus. Die Unabhängigkeit bedingt insbesondere, dass keine Bindungen bestehen, welche mich bei der Berufsausübung irgendwelchem Einfluss von Dritten aussetzen. Ich habe einzig und allein den Interessen meiner Klientschaft zu dienen.

### **Ideales Team**

Schliesslich ist es eine Freude, mit einem engagierten und zuverlässigen Team zusammenzuarbeiten.

### **Darum**

Gute Gesundheit vorausgesetzt, werde ich meinen Lieblingsberuf noch einige Jahre mit Freude ausüben und Ihnen gemeinsam mit meiner Anwaltskollegin und mit meinen Anwaltskollegen gerne zur Verfügung stehen.

Ich wünsche Ihnen, liebe Leserin,  
lieber Leser, alles Gute.

Freundliche Grüsse  
*Kurt Fricker, Rechtsanwalt*

### Inhalt

- Faszination Anwaltsberuf – auch mit 63 Jahren
- Vorzeitige Rückgabe des Mietobjektes – Nachmietersuche
- Belastete Standorte und Altlasten
- Die Opferhilfe

## Vorzeitige Rückgabe des Mietobjektes – Nachmietersuche

Eine Frage, die im Rahmen der von mir für den Hauseigentümerverband Freiamt erteilten Rechtsauskünfte häufig gestellt wird, ist jene nach den Voraussetzungen für die vorzeitige Rückgabe des Mietobjektes, also der Rückgabe ohne Einhaltung der Kündigungsfrist. Ich möchte daher nachfolgend auf die Voraussetzungen der vorzeitigen Rückgabe, insbesondere auf die Anforderungen, welche an einen Ersatzmieter gestellt werden, eingehen.

Grundsätzlich können Mietverträge über Wohnräume unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist und in der Regel auf einen ortsüblichen Termin (im Kanton Aargau auf Ende März, Juni und September) gekündigt werden. Gibt der Mieter die Mietsache zurück, ohne die Kündigungsfrist oder den Kündigungstermin einzuhalten, ist er trotzdem unter gewissen Umständen von seinen Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter befreit.

### Prüfungsfrist variiert

Zuerst muss der Mieter dem Vermieter die vorzeitige Rückgabe eindeutig und klar mitteilen. Weiter muss er – wie erwähnt – einen zumutbaren Ersatzmieter stellen. Dabei muss er dem Vermieter genügend Zeit einräumen, um den Ersatzmieter zu prüfen. Wie lange die Prüfungsfrist des Vermieters ist, hängt vom konkreten Einzelfall ab. In aller Regel muss jedoch eine Prüfungsfrist von 10 bis 20 Tagen genügen.

### Ein Nachmieter genügt

Entgegen der früheren mietrechtlichen Bestimmung genügt für den Mieter die Nennung eines einzigen Ersatzmieters, um sich von seinen vertraglichen Verpflichtungen zu befreien, sofern dieser Ersatzmieter zumutbar, zahlungsfähig und bereit ist, den Mietvertrag zu den gleichen Konditionen weiterzuführen.

### Nationalität ist kein Ablehnungsgrund

Beim Kriterium der Zumutbarkeit ist vor allem zu prüfen, ob die Zweckbestimmung des Mietobjektes auch mit dem vorgeschlagenen Ersatzmieter eingehalten werden kann. So können Mentalität und die Lebensgewohnheit der übrigen Hausbewohner ein Kriterium sein. Nicht zulässig ist es hingegen, die Zumutbarkeit aufgrund der Nationalität, der Religion, der Rasse, des Geschlechts oder der Lebensform des Ersatzmieters zu verneinen.

### Betreibungsregisterauszug verlangen

Derjenige Punkt, welchem der Vermieter bei der Prüfung des Ersatzmieters wohl am meisten Beachtung schenken muss, ist jener der Zahlungsfähigkeit. Der Vermieter muss mit einer gewissen Sicherheit davon ausgehen können, dass (auch) der Ersatzmieter den Mietzins sowie allfällige Nebenkosten jeweils punktzlich bezahlt. Zur Prüfung der Zahlungsfähigkeit empfiehlt es sich, vom Ersatzmieter einen Betreibungsregisterauszug einzuverlangen. Zahlreiche Betreibungen sind ein Hinweis für Zahlungsunfähigkeit. Trotzdem müssen die einzelnen Betreibungen auf ihre Aussagefähigkeit hin geprüft werden. Das Einkommen des Ersatzmieters muss so hoch sein, dass er damit in der Lage ist, den Mietzins zu entrichten. Dies ist in der Regel dann der Fall, wenn sich das Haushaltseinkommen auf mehr als das Dreifache des Mietzinses beläuft.

### Keine Extrawunsche des Nachmieters

Schliesslich muss der Ersatzmieter auch noch bereit sein, den Mietvertrag zu den genau gleichen Bedingungen zu übernehmen wie der bisherige Mieter. Der Ersatzmieter hat also denselben Mietzins und dieselbe Kautionszahlung zu bezahlen wie der Vermieter. Auch die vereinbarte Zweckbestimmung, Mietdauer, Kündigungsfrist und weitere

Vereinbarungen wie zum Beispiel ein Haustierverbot sind vom Nachmieter zu übernehmen. Ist das Mietverhältnis bereits gekündigt, so muss der Ersatzmieter bereit sein, das Mietobjekt auf das bevorstehende Vertragsende hin wieder zurückzugeben. Schliesslich muss der Nachmieter das Mietobjekt auch in genutztem Zustand übernehmen. Er hat kein Anrecht auf die Vornahme von Instandstellungsarbeiten. Es sei denn, dieses Recht hätte bereits dem Vermieter zugestanden.

### Befreiung des bisherigen Mieters

Erfüllt der vom Mieter vorgeschlagene Nachmieter die soeben dargelegten Voraussetzungen, so wird er von seinen vertraglichen Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter befreit. Genügt der vorgeschlagene Ersatzmieter den Anforderungen nicht oder zieht er sein Interesse zurück, obwohl er vom Vermieter akzeptiert würde, so wird die Mieterin nicht befreit und schuldet bis zum Vertragsende bzw. bei einem unbefristeten Mietverhältnis bis zum nächsten ordentlichen Kündigungstermin weiterhin den Mietzins.

Selbstverständlich ist der Vermieter nicht verpflichtet, mit einem zumutbaren Ersatzmieter auch tatsächlich einen Mietvertrag abzuschliessen. Lehnt er dies jedoch ab, so ist der bisherige Mieter trotzdem von seinen Verpflichtungen befreit.

Gerne beraten wir Sie im Zusammenhang mit mietrechtlichen Fragestellungen.

*Matthias Fricker, Rechtsanwalt*

## Belastete Standorte und Altlasten

Die beiden oft gehörten Begriffe hängen zusammen, bedeuten aber nicht das Gleiche. Was ist darunter zu verstehen, wie sind Standorte zu finden und was heisst es, wenn ein Grundstück betroffen ist?

### Auftrag des Gesetzgebers

Das Bundesgesetz über den Umweltschutz verpflichtet die Kantone, dafür zu sorgen, dass Deponien und andere durch Abfälle belastete Standorte saniert werden, wenn sie zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen für die Umgebung führen oder führen können. Weiter sind die Kantone verpflichtet, einen öffentlich zugänglichen Kataster der belasteten Standorte zu erstellen. Die näheren Ausführungsvorschriften hat der Bundesrat in der Altlastenverordnung erlassen.

In der Altlastenverordnung sind die relevanten Begriffe näher definiert. Belastete Standorte sind demgemäss Orte, deren Belastung von Abfällen stammt und die eine beschränkte örtliche Ausdehnung aufweisen. Man unterscheidet Ablagerungsstandorte, Betriebsstandorte und Unfallstandorte. Sanierungsbedürftig sind belastete Standorte dann, wenn sie zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führen oder wenn die konkrete Gefahr besteht, dass solche Einwirkungen entstehen. Altlasten schliesslich sind diejenigen belasteten Standorte, denen Sanierungsbedürftigkeit zuerkannt wird, die also obligatorisch untersucht, überwacht und saniert werden müssen. Im Kataster ist damit einerseits nach Herkunft der Belastung zu unterscheiden (Ablagerungsstandorte, Betriebsstandorte und Unfallstandorte), andererseits nach Massnahmebedürftigkeit (nur überwachungsbedürftig, sanierungsbedürftig [= Altlast] oder weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig).

### Kantonaler Kataster

Der Kanton Aargau ist dem Auftrag des Bundes bereits weitgehend nachgekommen, indem grosse Teile des Kantonsgebietes auf Altlasten hin gesichtet, nähere Abklärungen getätigt und die erkannten Flächen in den kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KBS) aufgenommen worden sind. Dieser kantonale Kataster der belasteten Standorte bietet sowohl Behörden wie Privaten ein nützliches Informationsmittel. Unter [www.kataster-aargau.ch](http://www.kataster-aargau.ch) bzw. [www.ag.ch/kbs/de/pub/auskuenfte.php](http://www.ag.ch/kbs/de/pub/auskuenfte.php) kann online auf den KBS zugegriffen und parzellengenau die Zugehörigkeit einer Fläche zu einem belasteten Standort überprüft werden. Es besteht auch die Möglichkeit, bei der zuständigen Abteilung für Umwelt im Departement Bau, Verkehr und Umwelt schriftlich eine Auskunft betreffend eine bestimmte Grundfläche einzuholen. Dabei ist eine Katasterplan kopie beizulegen, aus welcher die fragliche Fläche hervorgeht. Dieser schriftliche Weg ist auch dann zu wählen, wenn das fragliche Gebiet noch in Bearbeitung, d. h. die Erfassung dort noch nicht abgeschlossen ist.

### Konsequenzen

Für die Kosten, welche für Untersuchung, Überwachung und Sanierung belasteter Standorte entstehen, verweist das Umweltschutzgesetz des Bundes auf das Verursacherprinzip. Primär ist derjenige kostenpflichtig, der die Belastung durch sein Verhalten verursacht hat. Wer lediglich als Inhaber des Standortes beteiligt ist, trägt keine Kosten, wenn er bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt von der Belastung keine Kenntnis haben konnte. Ergibt die Untersuchung eines im Kataster eingetragenen oder für den Eintrag vorgesehenen Standortes, dass dieser gar nicht belastet ist, so trägt das zuständige Gemeinwesen, also der Kanton, die Kosten für die notwendigen Untersuchungsmassnahmen.

Für den Grundeigentümer bedeutet die Aufnahme seines Grundstückes in den Kataster der belasteten Standorte oftmals eine finanzielle Einbusse. Die Belastung und die damit verbundene Unsicherheit kann auf den Verkehrswert drücken, und dem Verursacher drohen Kosten für eine allfällige Überwachung und Sanierung. Wenn ein Standort für einen Katastereintrag vorgesehen ist, so wird der Inhaber informiert und er hat die Möglichkeit, zum Eintrag Stellung zu nehmen. Vor einem definitiven Eintrag wird der betreffende Inhaber über den bevorstehenden Eintrag nochmals informiert und er kann eine mit Beschwerde anfechtbare Feststellungsverfügung über die Aufnahme in den Kataster verlangen.

In den Kataster aufzunehmen sind nur diejenigen Standorte, bei denen feststeht oder doch mit grosser Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist, dass sie belastet sind. Der Kataster ist laufend nachzuführen und die Behörde löscht den Eintrag eines Standortes im Kataster, wenn entweder nähere Untersuchungen ergeben, dass der Standort nicht belastet ist, oder wenn die umweltgefährdenden Stoffe beseitigt worden sind. Umgekehrt gibt aber die Tatsache, dass ein Standort nicht im Kataster eingetragen ist, keine abschliessende Sicherheit dafür, dass nicht irgendeine Belastung im Boden existiert.

Für Fragen im Zusammenhang mit Ihrer Liegenschaft stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

*Roger Seiler, Rechtsanwalt und Notar*

## Die Opferhilfe

Seit dem 1. Januar 1993 gibt es in der Schweiz das Opferhilfegesetz (OHG). Bis zu diesem Zeitpunkt war der Staat nach einer erfolgten Straftat hauptsächlich mit der Verfolgung, Bestrafung und Resozialisierung des Täters beschäftigt. Die Opferhilfe blieb weitgehend privaten Initiativen und Institutionen überlassen. Heute wird die Opferhilfe durch das Opferhilfegesetz sowie die Strafprozessordnung geregelt.

### Der Opferbegriff

Wer unter den Begriff des Opfers fällt, ist in Art. 1 OHG geregelt. Er umfasst alle natürlichen Personen, welche durch eine Straftat in ihrer körperlichen, sexuellen oder psychischen Integrität unmittelbar beeinträchtigt worden sind. So haben ausdrücklich auch Angehörige eines Opfers, wie zum Beispiel die Eltern oder der Ehepartner, Anspruch auf Hilfeleistungen.

### Was sind die Aufgaben der Opferhilfe?

Einem Opfer soll umfassend bei der Bewältigung aller Folgen einer Straftat geholfen werden. Aus diesem Grund basiert die Opferhilfe auf drei Säulen:

- Anspruch auf Beratung, Betreuung und Hilfe nach der Straftat
- Besondere Rechte im Strafverfahren
- Anspruch auf finanzielle Hilfe unter bestimmten Voraussetzungen

### Anspruch auf Beratung, Betreuung und Hilfe nach der Straftat

Diese Dienstleistungen werden von spezialisierten Opferberatungsstellen angeboten, wobei das Opfer freie Wahlmöglichkeiten besitzt und die Beratungsgespräche selbstverständlich vertraulich behandelt werden. Eine Beratung umfasst folgende Leistungen:

- Gesprächsangebot mit erster Standortbestimmung
- Umfassende Information über Rechte und Ansprüche des Opfers und seiner Angehörigen sowie über weitere Hilfsangebote
- Vermittlung von Hilfe durch Fachperso-

nen (z.B. Anwältinnen, Therapeuten usw.)

Die von den Beratungsstellen selbst erbrachten Hilfeleistungen sind gratis. Nicht kostenlos sind die von den Beratungsstellen vermittelten oder auf eigene Initiative in Anspruch genommenen Hilfeleistungen Dritter, wie zum Beispiel anwaltliche Vertretung oder Behandlung bei einem Therapeuten. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass es die Möglichkeit der Soforthilfe gibt, welche dringende Massnahmen abdeckt. So werden oftmals die Kosten einer anwaltlichen Erstberatung, therapeutische und medizinische Erste-Hilfe-Massnahmen oder der Verbleib in einer Notunterkunft finanziert. Wenn sich herausstellt, dass das Opfer für die Bewältigung der Straftat längerfristige Hilfe Dritter benötigt, so kann diese, je nach den finanziellen Verhältnissen des Opfers, durch die Opferhilfestelle übernommen werden.

### Besondere Rechte im Strafverfahren

Mit der Einführung der eidgenössischen Strafprozessordnung sind die besonderen Opferrechte direkt in Art. 117 der Strafprozessordnung integriert worden. Beispiele dieser Sonderrechte sind, dass das Opfer sich nicht einer erneuten Begegnung mit dem Täter aussetzen muss, es sich von einer Vertrauensperson begleiten lassen kann oder es besondere Aussageverweigerungsrechte besitzt.

### Anspruch auf finanzielle Hilfe unter bestimmten Voraussetzungen

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, über die Opferhilfe eine Entschädigung oder Genugtung erhältlich zu machen. Diese Leistungen sind jedoch strikt subsidiär, sodass sie nur zum Zug kommen, wenn kein anderer Leistungserbringer ausgemacht werden kann und wenn die finanziellen Verhältnisse eines Opfers dies erfordern.

*Stefanie Zerfass, Rechtsanwältin*

■ **Dr. Kurt Fricker**  
Rechtsanwalt

■ **lic. iur. Roger Seiler**  
Rechtsanwalt und Notar

■ **lic. iur. Matthias Fricker**  
Rechtsanwalt

■ **MLaw Stefanie Zerfass**  
Rechtsanwältin

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

Kirchenfeldstrasse 6  
5630 Muri  
Telefon 056 664 37 37  
Telefon 056 664 37 07  
Telefax 056 664 55 66  
muri@frickeranwalte.ch