



1 – **She Drives Me Crazy / Fine Young Cannibals /** Mit den Inlineskates um die Horwer Halbinsel / Kaja

2 – **Skin / Rag'n'Bone Man /** AirPods rein und losrennen, das Beste nach einem Arbeits(all)tag / Magdalena

3 – **Proud Mary / CCR /** Vor gut 20 Jahren als Vorguppe an einem Tina Turner Konzert – unvergesslich! / Thomas

4 – **I am Woman / Emmy Meli /** Der Lieblingssong gehört zur täglichen Routine; die Mädchen auf den Arm packen und mit ihnen zum Song tanzen / Melanie

5 – **Drops of Jupiter / Train /** Verleitet zum Singen, auch wenn man nicht singen kann / Ruth

6 – **Andante II. Klavierkonzert / Dmitri Shostakovich /** Sanft und hoffnungsvoll – wenn einmal nicht alles so läuft wie es soll, stellt sich beim Hören das Gefühl ein «Alles wird gut» / Salome

7 – **It's All Right with Me / Oscar Peterson /** Einer der grössten und legendärsten Jazz-Pianisten, danach ist alles wieder «all right» / Raetus

8 – **Vier Jahreszeiten / Vivaldi /** Der Sommer und daraus Sturm, dazu ein langer Blick in die Natur und die Stimmung ist wieder viel heller / Karin

9 – **Into the Night (Album) / Jan Lundgren /** Europäischer Gegenwartsjazz at its finest, der Sie «in die Nacht» begleitet – am besten in guter Gesellschaft, selbst wenn's bloss ein Glas Rotwein ist... / Rainer

10 – **Imagine / John Lennon /** Dem aktuellen Zeitgeschehen entsprechend / Peter

11 – **Salut / Joe Dassin /** Oftmals trifft man im Leben «zufällig» wieder alte Bekannte, man tauscht sich aus und alles ist wieder so vertraut wie eh und je / Brigitte

12 – **Un'Estate Italiana / Gianna Nannini, Edoardo Bennato /** Magische Nächte als Italien noch an der WM spielte / Lorena

13 – **September / Earth, Wind & Fire /** Sei es zum Staubsaugen, den Tag zu beginnen oder zum «Abefahre», dieser Song sorgt immer für gute Laune / Noémie

14 – **I Will Survive / Gloria Gaynor /** Bis heute immer wieder ein guter Party-Hit / Alex

15 – **Savage Love / Jason Derulo /** Sorgt für gute Laune / Claudia

16 – **Engel / Rammstein /** Fantastische Pyro-Show am Konzert in der Luzerner Allmend / Egon

Hier geht's zu unserer Playlist auf Spotify mit weiteren Songs. Scannen Sie den Code mit der App und hören Sie rein!

## Lorena's Backkunst



tls\_partner Himbeer-Kokos-Traum

#tls #backen #hobbybäckerin #himbeerkokostrau #raffaelletorte #backliebe

## 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

#### Beendigung des Arbeitsverhältnisses durch Aufhebungsvertrag

Ein Arbeitsverhältnis wird in der Regel mit einer Kündigung beendet. Die Vertragsparteien können das Arbeitsverhältnis aber auch im gegenseitigen Einvernehmen mit einem Aufhebungsvertrag auflösen. Beim Aufhebungsvertrag ist jedoch Vorsicht geboten: Dieser bedeutet für Arbeitnehmende Verzicht auf den zeitlichen Kündigungsschutz durch Sperrfristen (etwa bei Krankheit). Zudem können weitere Ansprüche tangiert sein, die den Arbeitnehmenden gemäss Gesetz oder Gesamtarbeitsvertrag zwingend zustehen. Zum Ausgleich dieser Nachteile muss ein Aufhebungsvertrag eine angemessene Gegenleistung der Arbeitgeberin enthalten; der Aufhebungsvertrag muss also gegenüber der Arbeitgeberkündigung echte Vorteile bieten, um rechtsgültig zu sein.

### Fachgruppe Baurecht

#### Haftung des Architekten bei Kostenüberschreitung

Werden bei einem Bauprojekt die vorgesehenen Kosten überschritten, kann der Architekt unterschiedlich haftbar werden. Zu unterscheiden ist dabei namentlich, ob die Mehrkosten auf vertragswidrige Zusatzkosten oder auf Ungenauigkeiten des Kostenvoranschlags bzw. auf mangelnde Kostenüberwachung zurückzuführen sind. Erstere hat der Architekt ungeachtet eines Kostenvoranschlags als Schaden zu ersetzen, soweit er sie schuldhaft verursacht hat. Bei Letzteren haftet der Architekt bei Verschulden für den Vertrauensschaden. Dieser entsteht, wenn der Bauherr auf die Zuverlässigkeit der Kosteninformationen vertraut und dementsprechend nachteilige Dispositionen getroffen hat. Der Bauherr muss darlegen, dass er sich bei richtiger Information anders verhalten und damit Kosten gespart hätte.

### Fachgruppe Erbrecht

#### Erbe oder Vermächtnisnehmer – ein Unterschied

Ein Erbe tritt in alle Rechte und Pflichten des Erblassers ein. Er haftet (mit wenigen Ausnahmen) mit seinem ganzen Vermögen für die Schulden des Erblassers. Mehrere Erben bilden gemeinsam eine Erbengemeinschaft, welche durch die Erbteilung aufgelöst wird. Jeder Erblasser hat Erben: Erben ergeben sich keine Erben aus einem Testament oder Erbvertrag, bestimmt das Gesetz, wer Erbe ist. Im Unterschied dazu hat ein Vermächtnisnehmer nur Anspruch auf Auszahlung eines Betrages oder Übertragung eines Gegenstandes. Er haftet nicht für die Schulden des Erblassers, wird nicht Teil der Erbengemeinschaft und hat keinen Einblick in das Nachlassinventar. Es ist daher wichtig, dass aus einem Testament oder Erbvertrag klar hervorgeht, ob jemand Erbe oder Vermächtnisnehmer ist. Je nach Situation ist das eine oder andere sinnvoller.

### Fachgruppe Familienrecht

#### Haftung für die Schulden des Ehepartners?

Häufig schliessen Ehegatten einen Ehevertrag auf Gütertrennung ab, weil sie der Meinung sind, dadurch nicht für die Schulden des anderen zu haften. Allerdings wird die Gütertrennung zu Unrecht als notwendig für den Haftungsausschluss angesehen. Denn ein Ehegatte haftet grundsätzlich nicht für die Schulden des anderen. Ehegatten haften nur in Ausnahmefällen solidarisch: Wenn es sich um Schulden für laufende Bedürfnisse der Familie handelt, wie z.B. beim Kauf von Lebensmitteln, wenn die Ehegatten gemeinsamen einen Vertrag unterzeichnet haben, der eine Solidarhaftung vorsieht, oder in den vom Gesetz vorgesehenen Fällen, wie z.B. bei Steuerschulden.

## Veranstaltungen

### Seminare «Finanz- und Pensionsplanung»

Do, 23.06.2022, 18.30–20.00 Uhr, Böschhof Kultursilo, Böschhof 3, 6331 Hünenberg  
Do, 22.09.2022, 18.30–20.00 Uhr, Hotel Continental Luzern, Murbacherstr. 4, 6002 Luzern  
Do, 17.11.2022, 18.30–20.00 Uhr, Dreiklang, Bahnhofstrasse 33, 6210 Sursee

Im Rahmen der kostenlosen Informationsseminare von Neutrass referiert Salome Krummenacher, Fachanwältin SAV Erbrecht, zu Fragen der erbrechtlichen Planung (etwa zu Ehe- und Erbrechtsverträgen, aber auch zum Vorsorgeauftrag).

### 12. Luzerner Tag des Stockwerkeigentum

Di, 15.11.2022, 09.00–17.00 Uhr, Verkehrshaus, Lidostrasse 5, 6006 Luzern  
Prof. Dr. Jörg Schwarz hält am 12. Luzerner Tag des Stockwerkeigentums einen Vortrag zur aktuellen Rechtsprechung im Bereich des Stockwerkeigentums.

Weitere Veranstaltungen finden Sie auf unserer Website [www.tls-partner.ch](http://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  
Lötcher  
Schwarz**

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

# Der Kanzlist



## Fachthema: Stockwerkeigentum und «Airbnb»

Bei den Stockwerkeigentümergeinschaften ist es in letzter Zeit das grosse Thema: Die Vermietung von Stockwerkeigentum auf «Airbnb». Das Bundesgericht hat in diesem Zusammenhang einen Entscheid gefällt. Doch wie ist dieser zu interpretieren?

01

### Hinter den Kulissen

Kanzleigeflüster, TLS-Playlist und Instagram: Schauen Sie hinter die Kulissen und erfahren Sie Interessantes und Neues aus und über unsere Kanzlei.

02 / 05 / 06

### nach-gedacht

Alltägliche Stolperfallen: Wieso man über mögliche Rechtsverletzungen bei Einfuhr gefälschter Markenprodukte, beim Fotografieren von Kunstwerken oder bei öffentlichen Konzerten nachdenken sollte.

03

# Stockwerkeigentum und «Airbnb»: Was (genau) sagt das Bundesgericht?



... und (alles) was Recht ist.

Zunächst ist das Institut der Stockwerkeigentümergeinschaften und der Begriff des Stockwerkeigentums zu beleuchten.

Stockwerkeigentum ist eine besondere Form des Miteigentums, bei welcher jeder Stockwerkeigentümer ein sogenanntes Sonderrecht an bestimmten Räumen hat. Der Begriff des Stockwerkeigentums ist deshalb missverständlich. Jede Stockwerkeigentümerin hat Miteigentum am gesamten Grundstück und nicht nur an ihren Räumen. Zudem ist der Stockwerkeigentümer nicht allein, sondern er ist Teil einer rechtlich geregelten Gemeinschaft. Rechtlich gesehen teilt die Stockwerkeigentümerin das Eigentum an der gesamten Liegenschaft sowohl hinsichtlich der gemeinschaftlichen Teile (beispielsweise Treppenhaus) aber auch an «ihrer» Wohnung mit allen anderen. An der Wohnung steht ihr lediglich das Recht zu, sie exklusiv zu nutzen und zu verwalten. Darin ist sie grundsätzlich frei, doch kann diese Freiheit eingeschränkt werden (beispielsweise im Stockwerkeigentümerreglement).

Im April 2019 hat das Bundesgericht erstmals einen Entscheid zum Thema «Airbnb» im Stockwerkeigentum gefällt. Es hat eine Regelung im Stockwerkeigentumsreglement als zulässig beurteilt, gemäss welcher – mit Blick auf «Airbnb» - die «unregelmässige, tages-, wochen- oder monatsweise Vermietung von Wohnungen» verboten wurde (Bger 5A\_436/2018). Dieser Entscheid wird seither bei Streitigkeiten zitiert und oft – bewusst oder unbewusst – falsch oder ungenau interpretiert. Immer wieder hört man, das Bundesgericht habe gesagt, dass ein «Airbnb»-Verbot nur dann zulässig sei, wenn es sich um eine

«gehobene Liegenschaft» mit luxuriösen gemeinschaftlichen Teilen wie beispielsweise einem Schwimmbad handle oder zumindest, dass sich das Urteil zu «normalen» Liegenschaften, die nicht zum Luxussegment gehören, nicht äussere.

Was besagt der Entscheid wirklich? Was ist daraus abzuleiten?

Das Bundesgericht stellt die Nutzungsart der Liegenschaft an den Anfang aller Überlegungen. Grundsätzlich sind die Eigentümer in der Nutzungsart frei, doch kann diese wie erwähnt eingeschränkt werden. Solche Einschränkungen können sich aus dem Begründungsakt, dem Reglement oder auch der bisherigen Nutzungsweise ergeben. Im vorliegenden Fall war gemäss Begründungsakt und Reglement das «Wohnen» und die Ausübung eines «stillen Gewerbes» die vorgesehene Nutzungsart.

Weiter prüfte das Bundesgericht, ob die streitige Nutzung (Ausschreibung auf «Airbnb») mit der erlassenen Ordnung (Wohnnutzung) vereinbar sei. Dazu sagte das Bundesgericht, dies komme auf die konkrete Liegenschaft und die Umstände des Einzelfalles an. Es stellte fest, dass es sich vorliegend um eine «gehobene» Liegenschaft handle und machte Ausführungen dazu, dass und weshalb sich «Airbnb» mit der Nutzungsart «Wohnen» in dieser Liegenschaft nicht verträge. Das Bundesgericht führte umgekehrt aber nicht aus, dass das nur bei gehobenen Liegenschaften der Fall wäre. Im Gegenteil; es machte verschiedene Feststellungen, welche als Argument dafür gelten können, dass «Airbnb» mit

«Wohnen» grundsätzlich nicht vereinbar ist. So führte es aus, dass anders als bei Ferienliegenschaften bei (Erst-)Wohnliegenschaften ein engeres Verhältnis der Bewohner bestehe. Weiter brachte es den intimeren Rahmen von Wohnliegenschaften und die Wichtigkeit des Ruhebedürfnisses der Bewohner als Argument gegen die Vereinbarkeit von «Airbnb» mit der Wohnnutzung an.

Das Urteil des Bundesgerichts liefert somit generell valable Argumente gegen die Zulässigkeit von «Airbnb» bei Wohnliegenschaften im Stockwerkeigentum. Diese Argumente decken sich mit dem eingangs erwähnten Verständnis der betroffenen Eigentümer. Die «Airbnb»-Nutzung widerspricht dem legitimen Bedürfnis der Wohneigentümer nach Ruhe, schonungsvollem Umgang mit ihrem Eigentum, Privatsphäre und Sicherheit. Das Urteil des Bundesgerichts, wonach eine solche Nutzung in (Erst-)Wohnliegenschaften unzulässig und eine Reglementsbestimmung, welche unregelmässiges, kurzzeitiges Vermieten verbietet, zulässig ist, lässt sich meines Erachtens auf Wohnliegenschaften ganz allgemein anwenden. Dies entspricht dem Bedürfnis der Wohneigentümerinnen und rechtlich dem Institut des Stockwerkeigentums. Weiteren Gerichtsurteilen ist jedenfalls mit Spannung entgegenzusehen

Peter Kriesi

## Kanzleigeflüster

### Wir wachsen weiter – Eintritt in die Partnerschaft

Wir freuen uns, bekannt zu geben, dass Daniela Jost und Melanie Friedrich zu Beginn des Jahres in unsere Partnerschaft eingetreten sind. Wir wünschen unseren neuen Partnerinnen viel Erfolg und freuen uns auf ihren wertvollen Beitrag für unsere Klientenschaft und die gemeinsame berufliche Zukunft in unserer Kanzlei.



Manuela Rogger

Seit Ende des letzten Jahres ist unsere Kollegin Manuela Rogger Mami einer Tochter. Wir gratulieren den glücklichen Eltern Manuela und Jonas und wünschen der Familie weiterhin eine wundervolle Zeit der Entdeckung, alles Gute und viel Freude.



Daniela Jost

Rechtsanwältin und Notarin Daniela Jost hat im Frühjahr den Titel «Fachanwältin SAV Arbeitsrecht» erworben. Wir gratulieren ihr herzlich zu diesem Weiterbildungserfolg.

Melanie Friedrich

Rechtsanwältin und Notarin Melanie Friedrich hat erfolgreich die Weiterbildung zur Fachanwältin SAV Familienrecht abgeschlossen. Wir gratulieren ihr herzlich zum neuen Titel.



Nicole Meier

Im April wurde unsere Assistentin Nicole Meier zum zweiten Mal Mami eines Sohnes. Wir gratulieren den glücklichen Eltern Nicole und Pius und wünschen der Familie eine magische Zeit, ruhige Nächte und alles Liebe.

# Immateriale Güterrechtliche Stolperfallen im Alltag

Wussten Sie, dass das Lied Happy Birthday urheberrechtlich geschützt war? Es wurde erst vor gut hundert Jahren geschrieben, 1924 kam der Geburtstags-Text hinzu. Das Lied durfte lange nicht öffentlich aufgeführt oder kommerziell genutzt werden, ohne Lizenzgebühren zu entrichten. Im Jahr 2015 entschied ein Gericht, dass der Verlag Warner/Chappell, der die Rechte am Lied behauptete, diese in den USA nicht besitze. In anderen Ländern fiel der Schutz kurz danach aufgrund Zeitablaufs dahin. Heute darf das Lied daher nach Lust und Laune geträllert werden.

Im Immaterialgüterrecht, welches insbesondere Markenrechte, Designs, Patente und Urheberrechte umfasst, ist man sich möglicher Rechtsverletzungen oft nicht bewusst. In der heutigen Zeit, in der wir über das Internet unbeschränkt Zugang zu Bildern, Waren und Musik haben und mit dem Smartphone überall fotografiert, gefilmt sowie alles über Social Media verbreitet wird, hat das Thema eine ganz andere Dimension angenommen als früher. Nachfolgend werden mögliche Probleme anhand von Beispielen aus der Praxis aufgezeigt.

**Beispiel 1:** Heute kauft man Waren häufig im Internet. Dabei ist Vorsicht geboten. Wer wissentlich oder unwissentlich gefälschte Markenprodukte im Ausland bestellt und in die Schweiz einführt, kann eine unangenehme Überraschung erleben: Ein Schreiben des Zolls, dass die Ware zurückbehalten und vorbehaltlich eines anderweitigen Antrags vernichtet wird sowie eine Abmahnung eines Rechtsanwaltes, wonach man eine Verzichtserklärung unterzeichnen und als Entschädigung einen Betrag von einigen hundert Franken bezahlen soll. Die Einfuhr von gefälschten Markenprodukten zu privaten Zwecken ist zwar nicht strafbar, aber der Markeninhaber kann sie verbieten. Ob und in welcher Höhe er Schadenersatz geltend machen kann, ist jeweils zu prüfen. Häufig sind die Forderungen zu pauschal und überzogen. Es empfiehlt sich jedoch, solche Schreiben nicht zu ignorieren, sondern angemessen darauf zu reagieren.

**Beispiel 2:** Man findet ein neueres Foto im Internet, welches sich perfekt für die eigene Homepage eignet. Oder man sieht ein grossartiges Bild von Picasso im Museum, fotografiert und veröffentlicht es über Social Media. Auch in diesen Fällen kann ein Abmahnschreiben drohen: Bei Werken der Kunst mit individuellem Charakter sowie bei Fotografien handelt es sich um urheberrechtlich geschützte Werke. Die Schutzdauer beträgt je nach Werk 50 – 70 Jahre nach dem Tod der Urheberin. Die beiden genannten Fotos sollten demnach nicht ohne Genehmigung veröffentlicht werden. Sofern man aber ein Abmahnschreiben erhält, lohnt es sich wie erwähnt, die Forderungen zu prüfen.

**Beispiel 3:** Eine Band oder ein Chor möchte an einem öffentlichen Konzert Musikstücke des 21. Jahrhunderts aufführen. Auch bei musikalischen Werken mit individuellem Charakter handelt es sich um urheberrechtlich für die Dauer von 70 Jahren nach dem Tod des Urhebers geschützte Werke. Soweit das Konzert kein privater Anlass im engen Familien- und Freundeskreis ist, benötigt man dafür die Erlaubnis der Urheberin oder der Erben. In der Schweiz werden nichttheatralische musikalische Werke von der SUIA verwertet. Die Veranstalterin muss den Anlass anmelden und die Erlaubnis der SUIA einholen. Zudem verrechnet die SUIA eine Entschädigung. Sofern die Erlaubnis der SUIA nicht eingeholt oder die Entschädigung nicht bezahlt wird, hat diese verschiedene Möglichkeiten, rechtlich gegen die Veranstalterin vorzugehen.

Diese Beispiele zeigen, dass in vielen Bereichen des Alltags immateriale Güterrechtliche Stolperfallen lauern. Man tut gut daran, sich über mögliche Rechtsverletzungen zu informieren und die entsprechenden Fallen zu vermeiden, statt sich mit unliebsamen Konsequenzen auseinandersetzen zu müssen.

Daniela Jost

## Vom 1st Floor zum Dance Floor...

