

punktuell

aktuelles kurzgefasst

pfister
TREUHAND AG

01¹⁶



Neu im Team

VERMIETUNG HEIKEL

Vorsicht bei der Vermietung von Stockwerkeigentum. Sondernutzungsrechte sorgen für klare Regelung von gemeinschaftlichen Gebäudeteilen.

VERKAUF WIDERRUFEN

Der Telefonverkäufer hat überzeugt. Oder doch nicht?

Ein voreiliges Ja kann widerrufen werden.

BELÄSTIGENDE SMS

Keine Annäherungsversuche ausserhalb der Arbeitszeit. Arbeitgeber müssen sexuelle Belästigung unterbinden. Auch SMS gehören dazu.

REGLEMENTE UND HAUSORDNUNGEN KONSULTIEREN

Vorsicht bei Geschäftsmiete von Stockwerkeigentum

Eigene Räume als Geschäftsräume zu vermieten, kann lukrativ sein. Dass dabei aber eingeschränkte Rechte gelten, ist vielen Stockwerkeigentümern unbekannt. Vor dem Vertragsabschluss lohnen sich klärende und offene Gespräche mit den anderen Eigentümern.

Alleingänge sind bei Stockwerkeigentümern unerwünscht. Die Verantwortung für den Bestand der Liegenschaft gehört zum Stockwerkeigentum. Dazu zählen unter anderem Grundstück, Dach, Fassade, tragende Wände, Treppenhaus und Lift. Gebäudeteile, die sogenannten «zwingend gemeinschaftlich» sind.

Eine Vermietung des Stockwerkeigentums muss von anderen Eigentümern mitbewilligt werden. Grund dafür ist, dass Mieter bestimmte Flächen wie Garten, Parkplatz mitbenutzen oder mit solchen in Kontakt kommen. Verspricht ein Stockwerkeigentümer dem Mieter die Nutzung von gemeinschaftlichen Teilen ohne Zustimmung der Gemeinschaft, so kann der Mieter dies nicht durchsetzen, sondern nur auf Schadensersatz gegen seinen Vermieter plädieren.

Ein einzelner Eigentümer kann ein Sondernutzungsrecht eines gemeinschaftlichen Teils zugesprochen erhalten, wie z. B. Parkplätze, Dachterrassen oder Gartensitzplatz. Dieses Sondernutzungsrecht ermächtigt ihn, diese Fläche oder das Objekt zu vermieten. Das Objekt darf aber weder nach eigenem Gutdünken gestaltet noch zweckentfremdet werden.

Eine Fassade beispielsweise kann nicht ohne Zustimmung der anderen Eigentümer mit Beschriftungen, Leuchtreklamen oder Werbetafeln verändert werden. Ebenso braucht es das Einverständnis für die Vermietung von Räumen für Gewerbe mit lauten Immissionen oder starken Düften. Es lohnt sich die Hausordnung, sämtliche Reglemente und Abmachungen zu konsultieren, bevor eine Geschäftsvermietung in Betracht gezogen wird. Ebenso soll ein Mieter sich vorab absichern, ob ein entsprechendes Sondernutzungsrecht besteht.

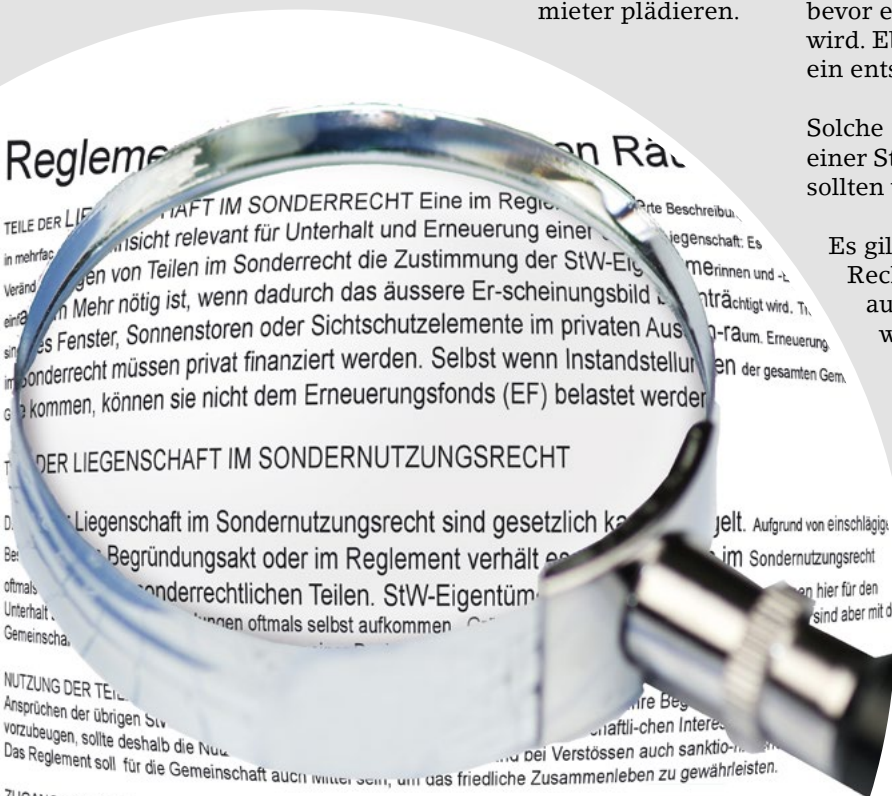
Solche Sondernutzungsrechte müssen im Reglement einer Stockwerkeigentümerschaft aufgeführt sein und sollten vor Vertragsabschluss geprüft werden.

Es gilt zu beachten, dass ein Geschäftsmieter keine Rechte beanspruchen kann, die der Vermieter aufgrund des Stockwerkeigentums nicht weitergeben kann.

Tipp:

Vor der Miete einer Geschäftsliegenschaft prüfen, ob Stockwerkeigentum vorliegt. Das Grundbuchamt gibt diesbezüglich Auskunft.

Sonderrecht und Sondernutzungsrecht: Stockwerkeigentümer haben Rechte, aber nicht überall freie Hand ohne klare Befugnisse.



AUS DER RICHTSPRAXIS

Online-Mahngebühren sind kritisch

Viele Unternehmen stellen ihre AGB (Allgemeine Geschäftsbedingungen) online und definieren dort Mahngebühren und weitere Bedingungen gegenüber dem Kunden.



Gerichte stehen solchen Online-AGB sehr kritisch gegenüber. Sie vertreten die Meinung, dass Mahngebühren basierend auf Online-AGB nicht einforderbar sind. Denn AGB müssen schriftlich zusammen mit dem Vertrag zugestellt werden. Es muss sichergestellt sein, dass der Kunde davon Kenntnis nehmen konnte.

ZUSTIMMUNG AM TELEFON

Widerrufsrecht bei Telefonverkäufen

Ab dem 1. Januar 2016 gilt bei Telefonverkäufen ein Widerrufsrecht von 14 Tagen. Bisher bestand nur bei sogenannten Haustürgeschäften und ähnlichen Verträgen ein gesetzliches Widerrufsrecht von 7 Tagen. Mit dem Inkrafttreten der Änderung des Obligationenrechts wird das Widerrufsrecht auf Telefongeschäfte ausgedehnt. Die verlängerte Widerrufsfrist von 14 Tagen gilt auch für Konsumkreditverträge.

VERTRAGLICH UNVERÄNDERBAR

Entschädigung von Überzeit

Als Überzeit wird die über die wöchentliche Höchstarbeitszeit geleistete Arbeit bezeichnet. Überstunden hingegen sind Arbeitsstunden, die die vereinbarte, übliche oder nach Normal-/Gesamtarbeitsvertrag festgelegte Arbeitszeit übersteigen.

Eine vertragliche Vereinbarung zwischen Arbeitgeber und Mitarbeitenden, die eine Bezahlung von Überzeit wegbedingt, ist ungültig. Überzeit ist durch den vereinbarten Lohn und einem Lohnzuschlag von mindestens 25% zu entschädigen.

Wird die Überzeit hingegen mit dem Einverständnis von dem oder der jeweiligen Mitarbeitenden innerhalb von 14 Wochen durch Freizeit von gleicher Dauer kompensiert, ist kein Zuschlag zu bezahlen. Im gegenseitigen Einvernehmen zwischen Arbeitgeber und Mitarbeitenden kann diese Frist bis zu einem Jahr verlängert werden.

Ein solcher Lohnzuschlag nach Arbeitsgesetz ist nur für Überzeitarbeit zu entrichten, die 60 Stunden im Kalenderjahr übersteigt. Diese Regelung gilt für Büropersonal sowie technische und andere Angestellte inkl. Verkaufspersonal in Grossbetrieben des Detailhandels.

ARBEITGEBER HAFTET

Sexuelle Belästigung ausserhalb des Arbeitsplatzes

Das Kantonsgericht VD hatte einen Fall zu beurteilen, bei dem eine Mitarbeiterin auf sexuelle Belästigung am Arbeitsplatz geklagt hatte. Ein Vorgesetzter schickte ihr unter anderem unerwünschte SMS und unternahm Annäherungsversuche. Die Übergriffe ereigneten sich während der Freizeit ausserhalb des Unternehmens.

Die Arbeitsleistung wird für die betroffene Person durch die Belästigung erschwert. D. h. wenn der Täter ein Vorgesetzter oder Arbeitskollege ist und dieser eng mit dem Opfer bei der Arbeitsausführung zusammenarbeitet, handelt es sich in diesem Falle um sexuelle Belästigung am Arbeitsplatz.

Der Arbeitgeber muss eingreifen. Er ist verpflichtet, in seinem Unternehmen sexuelle Belästigungen zu verhindern oder dafür zu sorgen, dass diese aufhören.

Quelle: Kantonsgericht VD



ÜBERNAHME VON CT TREUHAND AG AUS NÄNIKON

Nachfolge geregelt

CT Treuhand AG wird im Sinne einer Nachfolgeregelung ein Tochterunternehmen der Pfister Treuhand AG und verlegt den Sitz nach Uster.



Im Sinne einer Nachfolgeregelung hat Gilles Vaucher am 14. April 2016 sein auf KMU- und Privatpersonen spezialisiertes Treuhandunternehmen CT Treuhand AG an Pfister Treuhand AG verkauft. Seiner Kundschaft bleibt der gebürtige Westschweizer Treuhandprofi noch ein bisschen erhalten. Bevor er sich endgültig in den wohlverdienten Ruhestand verabschiedet, erfolgt eine sorgfältige Übergabe seiner Mandate an das motivierte Team von Pfister Treuhand AG. Die Kunden von CT Treuhand AG profitieren ab sofort vom Komplettangebot aus einer Hand - Treuhand, Steuern, Unternehmensberatung, Wirtschaftsprüfung, Personalmanagement und Vorsorgeberatung. Das Team von Pfister Treuhand AG heisst Gilles Vaucher herzlich willkommen in Uster und freut sich auf den Zuwachs seines Kundenportefeuilles.

PFISTER TREUHAND AG - UNSER WISSEN, IHR VORTEIL

Team und Kompetenzen wachsen

Auch in diesem Jahr freuen wir uns über Zuwachs sowohl bei den Kundenportefeuilles als auch im Team.

Seit dem 18. Mai 2016 unterstützt Nicola Tschopp als neustes Mitglied und Quereinsteiger aus der Bankenwelt das Team von Pfister Treuhand AG.

Patrizia Kilburger kümmert sich seit dem 1. Januar 2016 an einem Tag in der Woche um sämtliche Aufgaben der Unternehmenskommunikation.

Gilles Vaucher von CT Treuhand AG ergänzt das Team in der kommenden Übergabephase mit seiner 30-jährigen Berufserfahrung in Steuern, Recht, Wirtschaftsprüfung, Rechnungswesen und Unternehmensberatung.

Wir danken Ihnen herzlich für das Vertrauen und Ihre Weiterempfehlung.

pfister
TREUHAND AG

Bankstrasse 4 | CH-8610 Uster | T +41 44 905 19 19 | F +41 44 905 19 29
Kronengässchen 3 | CH-8200 Schaffhausen | T +41 52 544 19 19 | F +41 44 905 19 29

www.pfistertreuhand.ch | info@pfistertreuhand.ch

HERZLICH WILLKOMMEN



Dank ihrer langjährigen Erfahrung in interner und externer Kommunikation und ihrem Abschluss Master of Advanced Studies ZFH in Business Communications kennt sich **Patrizia Kilburger** in der Welt der geschriebenen und gesprochenen Sprache gut aus. Sie spricht Deutsch, Englisch, Italienisch, Französisch und Spanisch von gut bis fließend. In der Freizeit trifft man sie auf der Inlinepiste, im Fitness, auf der Loipe sowie im und auf dem Wasser. Sie setzt sich mit Farben und nonverbaler Kommunikation auseinander und reist gerne.



Der Zweitjüngste im Pfister Treuhand-«Bund» heisst **Nicola Tschopp**. Nach der Lehre bei der UBS und dem erfolgreichen Abschluss zum Kaufmann EFZ mit eidg. Fähigkeitsausweis lebte Nicola in Australien an der Goldcoast nördlich von Sydney. Mit dem Bachelor of Commerce in der Tasche kehrte er nach zwei Jahren Studium in Banking & Finance an der Bond University in die Schweiz zurück. Seine Freizeit genießt Nicola mit Freunden, Kochen, Wakeboarden, Fussballspielen und Skifahren.

IMPRESSUM

Herausgeber
Pfister Treuhand AG, Uster
T +41 44 905 19 19
www.pfistertreuhand.ch

Erscheinungsweise
2 mal jährlich

Konzept, Realisation
Pfister Treuhand AG
8610 Uster

Bildnachweis
Fotoalia, Mischa Scherrer,
Patrizia Kilburger