

# HEVINFO



## DAS EDITORIAL

### RUDOLF VONLANTHEN

Grossrat, Präsident APF/HEV Fribourg

Liebe Hauseigentümergehrin,  
Lieber Hauseigentümergehrer,

Es ist soweit! Wie in der letzten Ausgabe angekündigt können Mitglieder nun von weiteren Vergünstigungen und verschiedenen Aktionen profitieren. **Die Partnerschaft zwischen der Vaudoise-Versicherungen und unserem Verband steht.** Die Mitglieder kommen in den Genuss von grossen Vorteilen in Form von Prämienrabatten, nämlich **10% auf die verschiedenen Versicherungsprodukte** und nicht nur bei der Erstprämie, sondern alle Jahre. Die Einzelheiten des VaudoisePrivilege-Programmes können Sie in dieser Zeitung entdecken.

**"Der Hammer". Mitglieder werben Mitglieder und werden dafür belohnt.** Diese Broschüre wurde Ihnen mit dem Mitgliederbeitrag zugestellt. Wir bitten Sie, rege von dieser einmaligen Aktion Gebrauch zu machen.

Auch politisch waren wir nicht untätig. Konnten wir doch in der Februarsession des Grossen Rates die Grundsätze und die Ziele der Raumplanung unseres Kantons nach unseren Vorstellungen verabschieden. Auch bei der Beratung zur Änderung des Raumplanungs- und Baugesetzes konnten wir unsere Ideen einbringen. Nach heftigen Debatten und äusserst knappen Abstimmungen ging die 1. Lesung zu unserer Zufriedenheit zu Ende. Es wartet nun die Bewährungsprobe bei der 2. Lesung, welche in der Märzsession vorgesehen ist.

Schlussendlich darf ich Ihnen das Datum unserer **Generalversammlung** mit der speziellen Jubiläumsfeier, 75 Jahre APF-HEV Freiburg, bekannt geben: Es ist Donnerstag, der **8. September 2016 ab 18.00 Uhr**. Reservieren Sie schon heute dieses wichtige Datum. Alles in allem: Sie sehen, es lohnt sich Mitglied unseres Verbandes zu sein. Ich wünsche Ihnen einen angenehmen Frühling. ✓

## MEINE FRAGE AN DEN HEV

### Schneeräumung, mein Mieter erhebt Anspruch auf eine Entschädigung weil er sich selbst um die Schneeräumung kümmert. Wie ist die Rechtslage?



#### ME JACQUES PILLER

Vize-Präsident APF/HEV Fribourg

**Ich bin Eigentümer einer Villa, die ich seit einem Jahr vermiete. Nun erhebt mein Mieter Anspruch auf eine Entschädigung dafür, dass er den Garten und die Umgebung pflegt, und sich insbesondere um die Schneeräumung kümmert. Als Begründung seiner Forderung macht er geltend, dass seine Pflicht zur Verrichtung dieser Arbeit in meinem Vertrag hätte vermerkt werden müssen. Da ich dies unterlassen habe, sei ich gezwungen, ihm seine Arbeitszeit zu entschädigen. Wie ist die Rechtslage?**

Im Falle der Miete eines Einfamilienhauses wird in der Regel, ohne dass dies vermerkt werden müsste, davon ausgegangen, dass der Mietvertrag die gesamte Parzelle betrifft. Garten, Garage und Vorplatz, die sich auf der Parzelle befinden, sowie Wege, Durchgänge und Treppen sind ebenfalls Bestandteil der Miete. Demzufolge ist der Mieter für deren Unterhalt verant-

wortlich, auch ohne Vermerk und spezielle Regelung.

Um unnötige Diskussionen zu vermeiden, wird diese Verpflichtung für den Mieter in gewissen Mietverträgen ausdrücklich aufgeführt. Unter Umständen empfiehlt es sich für den Vermieter tatsächlich, diese Bedingung im Mietvertrag aufzuführen, Demzufolge ist der Mieter gehalten, die Treppen, Zu- und Durchgänge zu putzen sowie den Schnee auf der gemieteten Parzelle zu räumen. Zur Gartenpflege gehören das Rasenmähen, die Unkrautbeseitigung, das Laubrechen und das Zurückschneiden von Sträuchern und Hecken.

Da der Mieter verpflichtet ist, den Garten in einem nach OR 256 tauglichen Zustand zu unterhalten, können gewisse Grenzfälle auftreten. So ist es zum Beispiel umstritten, ob dem Vermieter oder dem Mieter die Aufgabe obliegt, Bäume zu fällen. Um Streitigkeiten zu vermeiden, ist es ratsam, diese Frage ausdrücklich im Mietvertrag zu lösen. Das Zurückschneiden gesunder Bäume oder auch deren Beseitigung nach Einwilligung des Eigentümergehrers obliegt dem Mieter. ✓

## WERBUNG

**Vos conseillers en Veveyse**

**Aussi pour vos hypothèques**

**Duilio Servadio**  
Tél. 079 443 75 14  
duilio.servadio@baloise.ch

**Patrick Vauthey**  
Tél. 079 213 74 33  
patrick.vauthey@baloise.ch

Votre sécurité nous tient à coeur.  
www.baloise.ch

# Neuer Auftritt und neue Zeitung für den HEV-Freiburg

**Wir freuen uns, Ihnen anlässlich des 75. Jubiläums unsere bewährte Zeitung gänzlich überarbeitet präsentieren zu können. Nach vier Jahren war es an der Zeit, sowohl das Erscheinungsbild als auch den Inhalt zu erneuern, um noch besser auf Ihre Bedürfnisse als Hauseigentümer und Mitglied des HEV-Freiburg eingehen zu können**

## ME JACQUES PILLER

Vize-Präsident APF/HEV Fribourg

### GROSSE NEUERUNG !

Die in 2200 Exemplaren gedruckte und dreimal pro Jahr erscheinende **Zeitung wird künftig auf Französisch und Deutsch herausgegeben.**

**Wenn Ihnen bis jetzt ein französisches Exemplar zugestellt wurde, Sie es von nun an aber lieber auf Deutsch erhalten möchten, bitten wir Sie, das Sekretariat per E-mail unter [info@apf-hev-fr.ch](mailto:info@apf-hev-fr.ch) oder telefonisch (026 347 11 40) zu benachrichtigen.**

### NEUES DESIGN

Unter der Leitung von Frau Chrystelle Solioz der Agentur Piment Graphic Design in Givisiez haben wir uns für ein sich an die Tageszeitungen anlehnendes Format entschieden und hoffen damit, die Leserschaft einzuladen, sich fernab des alltäglichen Stresses Zeit zu nehmen zum Lesen, zur Entspannung, zur Informationsbeschaffung und zur Weiterbildung.

### DIE STRUKTUR

Das unerlässliche **«Editorial»** besteht aus einem Hintergrundartikel über ein aktuelles Problem mit dem Standpunkt von Herrn Rudolf Vonlanthen, Präsident des Hauseigentümerversbands Freiburg.

In der Rubrik **«Meine Frage an den HEV»** werden Sie sukzessive Antworten auf Ihre Fragen finden, die Sie sich als Hauseigentümer stellen. Dieser Artikel wird durch eine humorvolle Illustration von Herr Joël Meyer, Illustrator in Freiburg, aufgelockert. Damit diese Rubrik auch aufs Beste genutzt werden kann, laden wir Sie ein, uns die Fragen, die Sie beschäftigen, zukommen zu lassen. Wir werden versuchen, in einer der nächsten Ausgaben darauf zu antworten. Sie können Ihre Frage per E-Mail an [info@apf-hev-fr.ch](mailto:info@apf-hev-fr.ch) richten mit der Bemerkung: Zeitung HEV / Rubrik **«Meine Frage»**.

Künftig möchten wir in unserer Zeitung vertieften Artikeln mehr Platz einräumen. Die zwei innersten Seiten sind für solche Artikel mit Rubriken wie die folgenden vorgesehen.

- **WOHNEN.** Diese Rubrik bietet Platz für Themen betreffend Garten, Heizung, Inneneinrichtung, Isolation, Energie, sanitäre Installationen, Böden und Wände, Beleuchtung, Baubewilligungen oder auch Sicherheit.

- **POLITIK.** Als Hauseigentümer sind Sie direkt oder indirekt von gewissen Abstimmungen und/oder deren Inkrafttreten betroffen. In dieser Rubrik behandeln wir solche wichtigen Themen und hoffen so, Probleme klären oder Fragen beantworten zu können.

- **RECHT.** Das Wissen um juristische Randbedingungen kann manchmal Streitfälle verhindern. In dieser Rubrik helfen wir Ihnen, so gut es geht, und stellen Ihnen ebenfalls die verschiedenen Hilfeleistungen, die der Verband über das Sekretariat anbietet, vor.

- **VERSICHERUNGEN.** Hier verweisen wir auf obligatorische und fakultative Versicherungen, von denen der Eigentümer profitiert.

- **STEUERN.** Mit Ratschlägen stehen wir Ihnen bei der Klärung Ihrer durch einen Hauskauf veränderten Steuersituation bei.

Die Liste der möglichen Rubriken ist nicht abgeschlossen und kann durch andere Themen, die sich mit Ihren Anliegen als Eigentümer auseinandersetzen, ergänzt werden.

Schliesslich vermittelt Ihnen die letzte Seite der Zeitung Nachrichten über Vorteile und Angebote des Verbands und was Sie von ihm erwarten können.

Und zuletzt finden Sie unter **«Kurzmittteilung»** die wichtigsten Aktualitäten des Verbands.

SI CE JOURNAL VOUS EST PARVENU EN FRANÇAIS ET QUE VOUS PRÉFÉREZ LE RECEVOIR À L'AVENIR EN ALLEMAND, MERCI D'INFORMER NOTRE SECRÉTARIAT PAR MAIL À : [info@apf-hev-fr.ch](mailto:info@apf-hev-fr.ch) OU PARTÉLÉPHONE AU 026 347 11 40.

### HELFEN SIE MIT, IHRE ZEITUNG ZU GESTALTEN.

Wir hoffen, mit dem neuen Erscheinungsbild und der neuen Struktur unserer Zeitung Ihren Erwartungen gerecht zu werden, und sind bestrebt, die Inhalte der Artikel vermehrt mit Ihren Anliegen als Hauseigentümer in Einklang zu bringen. **Aus diesem Grund lassen wir Sie zu Wort kommen.**

Wenn Sie einen passenden Artikel für eine unserer Rubriken verfassen eine Frage für unsere Rubrik «Ihre Frage» haben oder einfach eine spezifische Information erhalten möchten, dann zögern Sie nicht, mit uns in Kontakt zu treten, um uns Ihre Vorschläge oder Fragen zu unterbreiten. Das Sekretariat steht Ihnen unter 026 347 11 40 oder übers Internet unter [info@apf-hev-fr.ch](mailto:info@apf-hev-fr.ch) zur Verfügung.

Wir wünschen Ihnen für diese und alle kommenden Ausgaben viel Vergnügen bei der Lektüre Ihrer neu gestalteten Zeitung. 



WERBUNG



**IM HERZEN  
IHRES ZUHAUSES  
SEIT**



[www.hkm.ch](http://www.hkm.ch)

Bodenbeläge  
Teppiche · Parkett  
Innendekoration  
Vorhänge · Storen

Freiburg · Lausanne · Genève



**IHR GEBÄUDE OHNE ASBEST**  
Erneuerung - Sanierung - Abriss

Desamtech SA - Rte André Piller 7 - 1762 Givisiez  
Tel. / Fax 026 411 23 04 - [info@desamtech.ch](mailto:info@desamtech.ch)  
[www.desamtech.ch](http://www.desamtech.ch)

# Die Untermiete

**Es kann vorkommen, dass der Mieter einer Wohnung oder einer Liegenschaft sich aus persönlichen Gründen dazu entschliesst, die Nutzung der Sache einer Drittperson zu überlassen. Diese Situation hat keine Einwirkung auf den Hauptvertrag der unverändert bleibt. Der Mieter haftet weiterhin für alle Verpflichtungen und kann vom Vermieter für Schäden, die vom Untermieter verursacht sind, belangt werden.**

**ME JACQUES PILLER**

Vize-Präsident APF/HEV Fribourg

**Gemäss Art. 262 OR hat der Mieter das Recht, Räumlichkeiten unterzuvermieten. Die Untermiete ist für Wohnungen und Geschäftslokale erlaubt.**

Die Untermiete ist jedoch nur mit der Zustimmung des Vermieters zulässig. Diese kann im Voraus im Rahmen des Vertrags gegeben werden. Sie unterliegt rechtlich keiner vorgeschriebenen Form und kann also durch schlüssiges Handeln zustande kommen. Der Westschweizer Rahmenvertrag verlangt allerdings die innerhalb einer Frist von 30 Tagen abgegebene, schriftliche Form der Zustimmung (Art. 8 Westschweizer Kommentar ZGB). Achtung: Bei Stillschweigen des Vermieters auf das Gesuch zur Untermiete kommt dieses Stillschweigen einer Zustimmung gleich!

Gemäss Art. 262 OR kann der Vermieter die Untermiete nur in drei Fällen ablehnen:

**a]** Wenn der Mieter sich weigert, dem Vermieter die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben. Die Verpflichtung, diese bekanntzugeben, erstreckt sich auf alle wichtigen Elemente des Vertrags, d.h. Identität des Untermieters, Anzahl der Bewohner, Dauer und Betrag der Untermiete, und vor allem im Fall einer teilweisen Untermiete das genaue Objekt.

Wir weisen Sie darauf hin, dass die Informationspflicht des Mieters während der ganzen Dauer des Untermietvertrags bestehen bleibt. Demzufolge ist der Mieter gehalten, dem Vermieter alle wichtigen Veränderungen der Vereinbarungen bekanntzugeben.

**b]** Wenn die Bedingungen der Untermiete missbräuchlich sind.

Diese Bedingung betrifft vor allem der dem Untermieter vorgeschlagene Mietzins oder eine Nutzungsänderung der Sache im Vergleich zum Hauptmietvertrag.

**c]** Wenn dem Vermieter wesentliche Nachteile entstehen. Das ist der Fall, wenn die Untermiete in irgendeiner Weise gegen die Bestimmungen des Hauptmietvertrags verstösst, wie z.B. einer ins Gewicht fallenden Zweckänderung der Räumlichkeiten oder einer Änderung der im Hauptmietvertrag aufgeführten Nutzungsmodalitäten. Die finanzielle Lage des Untermieters gelten in der Rechtsprechung jedoch nicht als erheblicher Nachteil.

Wenn der Vermieter die Einwilligung zur Untermiete verweigert, muss zwischen zwei Ausgangslagen unterschieden werden:

· wenn der angegebene Grund des Vermieters unbegründet ist, kann sich der Mieter an die Schlichtungsbehörde wenden, um von ihr die Verweigerung feststellen zu lassen und die notwendige Einwilligung zu verlangen.

· im Fall einer gerechtfertigten Verweigerung muss sich der Mieter dem Entschcheid des Vermieters unterziehen.

In der Praxis geschieht es häufig, dass der Vermieter eine unbewilligte Untermiete entdeckt. Deshalb gesteht ihm die Rechtsprechung das Recht ein, das Mietverhältnis unter bestimmten Bestimmungen frühzeitig aufzulösen. Diese Kündigung stützt sich auf Art. 257f Abs. 3 OR. Die Verfügung gibt dem Vermieter das Recht zur frühzeitigen Kündigung, wenn der Mieter trotz schriftlicher Mahnung des Vermieters seine Sorgfaltspflicht weiter verletzt, so dass dem Vermieter oder den Hausbewohnern die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr tragbar ist. Nach der Rechtsprechung kann eine Untermiete ohne Einwilligung des Vermieters eine solche Kündigung rechtfertigen. Um die schriftliche Meldepflicht einzuhalten, muss der Vermieter den Mieter auffordern, sich den gesetzlichen Bestimmungen zu unterziehen und die Untermiete zu beenden oder, indem er Einsprache gegen die nicht eingeholte Einwilligung erhebt, ihn gegebenenfalls auffordern, die Bedingungen der Untermiete zu beachten (BGer 4A\_162/2014).

Wie vorgängig erwähnt, besteht zwischen dem Vermieter und dem Untermieter keine Rechtsbeziehung.

Dieses Prinzip wird jedoch in vier Fällen abgeschwächt, in denen das Gesetz oder die Rechtsprechung eine direkte Rechtsbeziehung anerkennen.

**1]** So kann sich der Vermieter, gestützt auf Art. 262 Abs. 3 OR, direkt an den Untermieter wenden, um ihn anzuhalten, die Sache gemäss der durch den Hauptmietvertrag bewilligten Bestimmung zu nutzen. In der Praxis ist es jedoch für den Vermieter besser, direkt mit dem Mieter zu verhandeln.

**2]** Überdies hat der Vermieter von Geschäftsräumen gemäss Art. 268 Abs. 2 OR ein Retentionsrecht auf beweglichen Sachen des Untermieters. Es gilt allerdings zu beachten, dass dieses Recht nur bis zum Betrag des dem Hauptmieter geschuldeten Mietzins besteht.

**3]** Wenn die Untermiete hauptsächlich die Umgehung der Vorschriften über den Kündigungsschutz bezweckt, wird dem Untermieter ohne Rücksicht auf das Hauptmietverhältnis Kündigungsschutz gewährt (Art. 273b Abs.2 OR). In einem solchen Fall geht der Untermieter mit vollem Recht ein direktes Vertragsverhältnis mit dem Hauptvermieter ein.

**4]** Nach Beendigung des Mietverhältnisses kann der Vermieter bei der Schlichtungsbehörde und in der Folge beim Richter die Ausweisung des Untermieters verlangen. Er kann ebenfalls eine Entschädigung wegen rechtswidriger Bewohnung der Räumlichkeiten anfordern. ✓

WERBUNG



**vaudoise**

**Rudolf Vonlanthen**  
Generalagent

Vaudoise Versicherungen  
Rue St-Pierre 18, CH-1701 Freiburg  
T 026 347 18 18, Direktwahl 026 347 18 20  
F 026 347 18 19, M 079 679 29 57  
rvonlanthen@vaudoise.ch, www.vaudoise.ch



**EIN NEUES HAUS ODER EINE RENOVATION**

**Riveiro ist für Sie da:**

Verkauf und Installation von Kachel- und Specksteinöfen, Stückholz-, Pellets und Wasserführende Öfen; Individuelle Gestaltung oder Sanierung von Cheminées; Installation und Sanierung von Kaminanlagen; Plattenarbeiten im Boden- und Wandbereich; Plättli, Fliesen, Mosaik und Naturstein; Gestaltung von Barbecues und Pizzaöfen.

**400 m<sup>2</sup> AUSSTELLUNGS-FLÄCHE PERMANENT ÜBER 60 ÖFEN UND CHEMINÉES**

**Riveiro**  
Feuer ist unsere Leidenschaft...

Ch. des Artisans 5 | 026 675 40 15  
1580 Avenches | www.riveiro.ch

## Nutzen Sie die Vorteile der Partnerschaft zwischen dem APF-HEV Freiburg und den Vaudoise Versicherungen

Mit dem «VaudoisePrivilège»-Programm kombinieren Sie **10% Rabatt** mit den Exklusivvorteilen der Versicherungen der Vaudoise:

### MOTORFAHRZEUGE

- Bonus auf Lebenszeit: eine lebenslang garantierte Mindestprämie, falls Sie bei der Vaudoise seit zwei Jahren mit Maximalbonus fahren.
- Totalschaden: überdurchschnittliche Entschädigung.

### WASSERFAHRZEUGE

- Treuerabatt und Kombirabatt, wenn ein weiteres Fahrzeug bei der Vaudoise versichert ist.

### HOME IN ONE: HAFTPFLICHT, HAUSRAT UND GEBÄUDE

- Eine Versicherung nach Mass inklusive Hausratkasko.

- Degressiver Prämientarif: Versichern Sie Haftpflicht, Hausrat und Hausrat/Gebäude in einem Vertrag und profitieren Sie vom Vorzugstarif, der zusätzlich mit Ihrem «VaudoisePrivilège»-Rabatt kombiniert werden kann.

### WEITERE PRIVATVERSICHERUNGEN

- Wertsachen: Beschädigung, Verlust und Abhandenkommen sind auch ausserhalb der Wohnung gedeckt.
- Einzel-Unfall.

Der Rabatt wird Ihnen beim privaten Abschluss der erwähnten Versicherungen gewährt oder, wenn Sie bereits Kunde der Vaudoise sind, bei der Erneuerung oder der Änderung Ihrer Versicherungspolice\*.

### «VaudoisePrivilège» bedeutet auch:

- Eine Beteiligung am Gewinn der Vaudoise in Form einer Prämienrückerstattung alle zwei Jahre: Ihre Treue wird belohnt.
- Eine kostenlose Rechtsberatungshotline für fachkundigen Rat bei Rechtsfragen, zur Klärung der Lage oder um einen Entscheid zu treffen.

*\* Dieser Rabatt kann nicht mit anderen Rabatten, z.B. anderen «VaudoisePrivilège»-Programmen, kumuliert werden. Für Motorfahrzeugverträge wird der Rabatt ausschliesslich ab der nächsten Hauptfälligkeit am 1. Januar gewährt. Das Angebot gilt nicht für Versicherungen, die über das Internet abgeschlossen wurden (z.B. Click2Drive/Click2Ride)*



Wenn Sie dieses Angebot in Anspruch nehmen möchten, wenden Sie sich an:

### Rudolf Vonlanthen

Vaudoise Versicherungen  
Rue St-Pierre 18  
1701 Fribourg  
T 026 347 18 20

Vaudoise Assurances  
0800 814 914  
www.vaudoise.ch

## KURZMITTEILUNG

Die nächste Generalversammlung des HEV-Freiburg ist auf den Donnerstag, 8. September 2016 um 18.00 Uhr in Murten angesetzt.

Unser Verband feiert sein 75-jähriges Bestehen.

Wie Sie feststellen konnten, haben wir den Einzahlungsschein für den Jahresbeitrag 2016 von CHF 80.- versandt und danken Ihnen zum Voraus für die Begleichung.

Die Rechtsschutzversicherung ist im Jahresbeitrag von CHF 80.- inbegriffen und deckt das Grundrisiko, grundsätzlich Ihr Eigenheim an Ihrer Wohnadresse. Verfügen Sie über eine zweite Adresse, Wohnungen oder weitere Objekte, sind diese schriftlich dem Sekretariat zu melden, damit sie ebenfalls durch die Rechtsschutzversicherung gedeckt sind. Die Prämie wird entsprechend der Anzahl versicherter Objekte angepasst. Ohne Meldung Ihrerseits beschränkt sich der Versicherungsschutz einzig auf das angegebene Hauptrisiko.

## KONTAKT



### Geschäftsstelle

Av. de Beauregard 30 // PF 88, 1701 Fribourg  
T. 026 347 11 40 // F. 026 347 11 45  
info@apf-hev-fr.ch // www.apf-hev-fr.ch

### Hotline Stunden

Jeden Tag von 8.30 Uhr bis 11.00 Uhr

### IMPRESSUM

Herausgeber: APF-HEV Freiburg  
Design: Piment Graphic Design, Givisiez  
Illustrationen: Joël Meyer, Freiburg  
Druck: Druckerei St-Paul, Freiburg  
Auflage: 2150 Exemplare (1600 auf Deutsch, 550 auf Französisch)  
© www.apf-hev-fr.ch - März 2016

## WERBUNG



Rte Henri-Pestalozzi 2 - CP 1324 - 1701 Fribourg  
Tél. 026 484 80 00 - info@rufenachtgeniecivil.ch  
[www.rufenachtgeniecivil.ch](http://www.rufenachtgeniecivil.ch)

Na, überstunden gemacht? Ja, und ohne Aufsicht!

**Die KGV rät:**  
Brennende Kerzen nie unbeaufsichtigt lassen! Stellen Sie Kerzen stets auf eine nichtbrennbare Unterlage in **sicherem Abstand** zu entflammenden Materialien.

© www.publifides.ch  
ECAB KGV  
www.ecab.ch