

Wohnungsabnahme – Damit nach der Wohnungsabnahme zwischen Mieter und Vermieter keine Missverständnisse aufkommen, ist es ratsam, bei der Abnahme ein von beiden Parteien unterzeichnetes Rückgabeprotokoll zu erstellen. Der Jurist der HEV Immo AG mit nützlichen Tipps:

Luzerner Wohnungsabnahme

Der Mieter ist grundsätzlich verpflichtet, das Mietobjekt am letzten Tag der Mietdauer, während der üblichen Geschäftszeiten, vollständig geräumt, gründ-

STEFAN BAER
JURIST HEV IMMO AG

lich gereinigt und in einwandfreiem Zustand dem Vermieter zu übergeben. Die normalen Abnutzungen sind durch die Bezahlung des Mietzinses abgegolten.

Haftung bei Mängeln

Nutzt der Mieter das Mietobjekt hingegen übermässig, unsorgfältig oder vertragswidrig, haftet er dafür. Dabei ist zu beachten, dass der Mieter nicht für Mängel haftet, welche bereits vor Mietbeginn bestanden haben. Er haftet bei Notwendigkeit des Ersatzes grundsätzlich nur für den Neuwert der beschädigten Einrichtung. Sollte die beschädigte Einrichtung reparabel sein, trägt der Mieter die vollen Reparaturkosten – Verhältnismässigkeit vorausgesetzt. Liegen nur Bagatellschäden vor, deren Behebung unverhältnismässig hohe Kosten verursachen



Das Erstellen eines Rückgabeprotokolls bei der Wohnungsabgabe lohnt sich. BILD SHUTTERSTOCK.COM

würde, schuldet er lediglich einen Minderwert.

Zustandsprotokoll erstellen

Wichtig ist, dass der Vermieter das Mietobjekt bei der Wohnungs-

abnahme umfassend prüft und zusammen mit seinem Mieter ein Zustandsprotokoll erstellt. Sämtliche Mängel, die der Vermieter bei übungsgemässer Prüfung hätte erkennen müssen, die aber nicht entsprechend gerügt worden sind, gelten als von ihm akzeptiert. Versteckte Mängel, die von ihm nicht entdeckt werden konnten, können sofort nach ihrer Entdeckung noch gerügt werden. Aus dem Rückgabeprotokoll muss sich ganz klar ergeben, für welche Mängel der Mieter einzustehen hat und wo ihn diesbezüglich eine Instandstellungspflicht trifft. Meist können die Mängelbehebungs- respektive Instandstellungskosten erst nach Vollendung der Arbeiten beziffert werden, weshalb sie nicht zwingend schon ins Protokoll aufgenommen werden müssen.

Mängelrüge

Wenn der Mieter bei der Rückgabe nicht persönlich anwesend ist oder das Protokoll aufgrund von Meinungsverschiedenheiten über den Bestand respektive den Umfang allfälliger Mängel nicht unterzeichnet, muss der Vermieter ihm das

Rückgabeprotokoll in Form einer Mängelrüge inklusive spezifizierter Mängelnennung (Bestand und Umfang) und Haftungserklärung so schnell wie möglich – das heisst innerhalb von zwei bis drei Tagen – schriftlich und eingeschrieben zustellen. Es muss darin unmissverständlich klar und substantiiert zum Ausdruck kommen, für welche Mängel der Mieter haftbar gemacht wird. Dies ist wichtig, weil das Rückgabeprotokoll oder der amtliche Befund nicht schon an sich eine Mängelrüge i.S.v. Art. 267a OR darstellen.

Beizug eines Experten

Insbesondere bei spannungsgeladenen Mietverhältnissen empfiehlt es sich, einen Experten – beispielsweise vom HEV Luzern – beizuziehen. Dieser kennt die zwingenden gesetzlichen Vorschriften, die Bestimmungen des Mietvertrages sowie den Ortsgebrauch. Der Experte prüft nicht nur das Mietobjekt auf allfällige Mängel, sondern strebt bei Meinungsverschiedenheiten auch eine gütliche Einigung unter den Vertragsparteien an und erstellt ein Protokoll über die Feststellungen und allfälligen Vereinbarungen.

AUSSTELLUNG

Bauen+Wohnen

Alle Jahre wieder findet die bei Hauseigentümern beliebte Messe Bauen+Wohnen auf der Luzerner Allmend statt. Vom 19. bis 22. September 2019 präsentieren 250 Aussteller in zwei Hallen ihre Produkte und Dienstleistungen. Die Messebesucher haben an den vier Tagen zudem die Möglichkeit, sich an zahlreichen Fachvorträgen vertieft über verschiedene Themen zu informieren. Die Fachvorträge sind für die Besucher kostenlos. Ebenfalls kostenlos ist der Eintritt für Mitglieder des HEV Kanton Luzern. Der Gratis-Gutschein wird einem Mailing an die Mitglieder Anfang September beiliegen.

Energie sparen ist in aller Munde. Am interaktiven Stand «Swiss Energy Tour» – in Partnerschaft mit Energieschweiz – werden Fachinformationen und Energiespartipps auf spielerische Art und Weise vermittelt. Zum Beispiel mit einer App, die 100 einfache Alltagshandlungen aufzeigt, wie jedermann seinen ökologischen Fussabdruck verringern kann.

Verschiedene Sonderschauen ziehen die Besucher in ihren Bann. So wird in der Sonderschau BadeWelten die Verwandlung eines Badezimmers anhand einer Vorher-/Nachher-Situation aufgezeigt. Weitere spannende Sonderschauen sind KlimaWelten, ProRenova, Gebäudeautomation und Sicherheit mit Verhaltenstipps der Luzerner Polizei. BW

Bauen+Wohnen, Messe Luzern, 19. bis 22. September 2019; 10.00 bis 18.00 Uhr (Sonntag, bis 17.00 Uhr).

Naturgefahren – Das war ein Frühling: Sonne satt, heisse Temperaturen und ab Mai beste Geschäfte für Schwimmbäder und Glacéstände. Was viele Menschen freut, macht andere nachdenklich: Ist das gute Wetter noch normal – oder bereits ein Zeichen für den Klimawandel?

Schutz vor dem Klimawandel

Fakt ist: Seit 1970 sind die Durchschnittstemperaturen in der Schweiz um 1,5 Grad gestiegen. Das klingt harmlos, hat aber grosse Auswirkungen. Die Versicherer wis-

CLAUDIO LETTIERI
ZÜRICH VERSICHERUNG

sen aus ihren Schadenstatistiken, dass Starkregen, Überschwemmungen oder Erdbeben deutlich häufiger geworden sind. Es gibt so viele und so starke Stürme wie nie zuvor. Auch auf extreme Hitze und Trockenheit müssen wir uns künftig verstärkt einstellen.

Schutz vor den Gefahren

Wer weiss, welche Naturgefahren drohen, kann sich besser schützen. Beispiel Überschwemmungen: Das Wasser kann an Möbeln, Elektrogeräten, Teppichen, Parkettböden oder Tapeten verheerende Schäden anrichten. Wirksamen Schutz bieten mobile Sperrelemente vor Kellerfenstern oder Tiefgarageneinfahrten.



Aus der Statistik der Versicherungen geht hervor, dass die Naturgefahren häufiger geworden sind. BILD ZVG

Einfach, aber wirksam: elektrische Leitungen erhöht verlegen und alles Wertvolle im Souterrain mit Abstand zum Boden lagern. Naturgefahren können auch Firmen unerwartet treffen. Deshalb sollten alle

Unternehmer ihre Risiken analysieren und den Versicherungsschutz regelmässig überprüfen. So bleibt man entspannt, selbst wenn draussen der Regen sintflutartig prasselt, der nahe Fluss bedrohlich rauscht

und der Sturm an den Dachziegeln zerrt.

Individuelles Risiko prüfen

Das Naturgefahren-Radar von Zurich verrät, wie gross das Risiko für Objekte ist – sei es die Mietwohnung, das Eigenheim oder das Unternehmen. Ausprobieren lohnt sich: Lediglich die Web-Adresse im Browser eingeben und nach wenigen Klicks erfahren, ob der angefragte Standort gefährdet ist und wie er geschützt werden kann. Ausserdem empfiehlt es sich, den Versicherungsschutz für Gebäude, Hausrat und Unternehmen regelmässig zu überprüfen. Weitere Infos:

- Simon Mani, Generalagent, Luzern und Agglomeration, Kriens, 041 319 47 00, luzern@zurich.ch
 - Stefan Schürch, Generalagent, Luzern Land, Sursee, 041 925 84 84, sursee@zurich.ch
- www.hev-schweiz.ch/wohnen/sicherheit/naturgefahren/

IMMO-TIPP

Darf ich auf dem Gartensitzplatz meiner Eigentumswohnung einen Pool installieren?

Ja, da aber der Grund und Boden eines in Stockwerkeigentum aufgeteilten Grundstücks zwingend gemeinschaftlich ist, bedarf Ihr Vorhaben eines Beschlusses durch die Gemeinschaft mit qualifiziertem Mehr nach Köpfen und nach Wertquoten (sofern im Reglement nicht anders vorgeschrieben). Als Inhaber des Sondernutzungsrechts am Sitzplatz dürfen Sie diesen nach Ihren Vorstellungen möblieren oder darauf einen mobilen Grill aufstellen. Eine weitergehende Nutzung (auch das Pflanzen von Bäumen) sowie bauliche Veränderungen bedürfen immer der Zustimmung durch die Gemeinschaft.

STEFAN BAER
JURIST HEV LUZERN



Für alle Fragen ums Wohneigentum: info@hev-luzern.ch

ANZEIGE

IHR SPEZIALIST FÜR UMBAU UND SANIERUNG – VON KLEINEN BIS ZU KOMPLEXEN PROJEKTEN

Durch die konsequente Ausweitung unseres Leistungsangebotes und Kenntnisse der Anforderungen des Marktes haben wir uns zu einem versierten Baupartner für Instandsetzungen und Sanierungen entwickelt.

- Ihre Vorteile:
- Pauschalpreis gemäss Abmachung
 - Alles aus einer Hand, Kostenvoranschlag, Planung, Ausführung
 - 100% Swissness, weil uns der Werkplatz Schweiz wichtig ist
 - Energieersparnis bis 35% nach erfolgter Sanierung
 - Rückvergütung von kantonalen Fördergeldern
 - Renditeoptimierung

PP BAU- & IMMOBILIENMANAGEMENT AG
GENERALUNTERNEHMUNG
6010 KRIENS, T +41 41 322 05 70, www.ppbau-imm.ch, info@ppbau-imm.ch

20
JAHRE
erfolgreich
am Markt

