

Ladestation – Mit der Zunahme der Elektromobilität ergeben sich neue Fragen für Vermieter. Dieser Fachartikel liefert insbesondere Antworten rund um Installation, Verantwortlichkeit und Wert von Ladestationen.

Elektro-Ladestationen in Gebäuden

Wenn der Vermieter mit einer Ladestation grundsätzlich einverstanden ist, sie aber nicht selber einrichten möchte, kann er dem Mieter eine schriftliche Zustimmung geben, dass dieser die Station auf eigene Kosten fachgerecht von einem konzessionierten Elektroinstallateur errichten lässt (Art. 260a Abs. 1 OR). Ebenfalls schriftlich festgehalten werden sollte, dass der Mieter sämtliche Betriebs- und Unterhaltskosten der Ladestation zu tragen hat. Des Weiteren ist es sinnvoll, den Mieter zu verpflichten, fachgerecht einen separaten Stromzähler installieren zu lassen.

STEFAN BAER

Jurist, HEV Luzern Immo AG

Ohne weitere schriftliche Vereinbarung schuldet der Vermieter dem Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses eine Entschädigung, wenn die Ladestation dann noch einen erheblichen Mehrwert aufweisen sollte (Art. 260a Abs. 3 OR). Es kann auch bereits eine bestimmte Entschädigung, zum Beispiel abgestuft nach Alter der Einrichtung, fix vereinbart werden. Eine andere Möglichkeit ist eine schriftliche Vereinbarung, dass der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses den ursprünglichen Zustand wiederherstellen muss (Art. 260a Abs. 2 OR). Als weitere Variante kann auch vereinbart werden, dass der Mieter zwar nicht zum Rückbau verpflichtet ist, dass die Einrichtung aber entschädigungslos ins Eigentum des Vermieters übergeht.

Mehrwert berücksichtigen

Falls der Vermieter bereit ist, die Ladestation beim Abstellplatz zu installieren, handelt es sich um eine vollständig wertvermehrende Investition. Diese berechtigt bei einem Abstellplatz, der zusammen mit einer Wohnung oder einem Geschäftsraum vermietet ist, zu einer entsprechenden Mietzins-erhöhung auf den nächsten vertraglichen Kündigungstermin. Die Mietzins-erhöhung ist nach der Installation mit dem amtlichen Formular anzuzeigen, wenn der Abstellplatz mit einem Wohn- oder Geschäftsraum vermietet wird.

Zentrale Lösung

Es besteht auch die Möglichkeit, dass mehrere Mieter eine zentrale Ladestation benutzen können. Hier wird empfohlen, unabhängig von bestehenden Mietverhältnissen eine Nutzungsvereinbarung zwischen dem Eigentümer/Vermieter einer Liegenschaft und

den Nutzern (Mieter oder auch andere Anwohner aus den Nachbarliegenschaften) abzuschliessen. Darin können die Modalitäten des Nutzungsrechtes sowie die Entschädigung für die Nutzung der Ladestation und den Stromverbrauch geregelt werden.

Weitere Informationen über Elektromobilität in Mietliegenschaften oder im STWE finden Sie auch unter:

www.hev-schweiz.ch/wohnen/bauen/bauen-sanieren/elektroauto



Mit der Zunahme der Elektromobilität steigt auch der Bedarf an Ladestationen direkt am Wohnort. BILD CKW

Bad – Das Bad ist heute weit mehr als nur eine Nasszelle. Es ist zum Wohnraum geworden, in dem man sich gerne aufhält. Eintauchen in die eigene Badlandschaft – das Sanitärunternehmen End AG in Luzern organisiert den Gesamtumbau und macht persönliche Badträume wahr.

Entspannt zum neuen Bad

Das Bad drücke den persönlichen Lifestyle aus, sagt Markus End. Der Geschäftsinhaber führt das Familienunternehmen in vierter Generation und weiss genau, wie sich die Bedürfnisse seiner Kunden mit den Jahren verändert haben. Früher hatte ein Bad einfach einen Zweck zu erfüllen. Heute geht es vielmehr um ein harmonisches Gesamterlebnis und um eine zeitgemässe Ästhetik, die Körper, Geist und Seele erfreuen. Dazu gehören ein durchdachtes Raum- und Lichtkonzept, den Kundenwünschen entsprechende Badeinrichtungen sowie passende Farben, Materialien, Böden- und Wandbeläge. Bei der End AG setzt man deshalb auf neueste Technologien und verbindet Funktionalität gekonnt mit einem hohen Designanspruch. Das Bad wird so zum Wohlfühlort, wo man die Zeit geniessen und für einen Moment die Seele baumeln lassen kann.

Frisches Leben im Bad

Qualität hat bei der End AG echte Tradition. Bereits 1918 startete die Firma als kleiner Familienbetrieb im Sanitär- und Heizungsbereich. Inzwischen sind rund 30 Mitarbeiten



In diesem Badezimmer lässt man gerne die Seele baumeln. BILD ZVG

de beschäftigt. «Wir haben uns vom Handwerker zum Raumkonzepter weiterentwickelt», so Markus End. Dafür braucht es Innovationsgeist und ein sicheres Gespür für Trends. Das Unternehmen bietet den kompletten Neu- oder Umbau von Bädern aus einer Hand. Die Kunden schätzen den umfassenden Service, von der ersten Beratung, der Planung und der Ideen-

entwicklung über die Realisierung bis hin zur Gesamtleitung bei Badumbauten. Ein modernes, komfortables und behagliches Bad schenkt den Bewohnern frischen Wohnkomfort und neue Lebensqualität. So mancher Kunde war schon überrascht, was sich aus einem Bad alles machen lässt. Das neue Bad ist greifbar nah. www.endag.ch

IMMO-TIPP

Was muss ich beim Kauf einer Eigentumswohnung speziell beachten?

Wir empfehlen Ihnen, alle Unterlagen zu prüfen, welche die Rechte und Pflichten des besagten Wohnungsinhabers regeln. Dies sind insbesondere die Dokumente, welche die Nutzungsrechte, die bauliche Gestaltung und die Unterhaltspflicht genauer definieren. Achten Sie darauf, dass Sie im Besitz aller Dokumente (Gründungs-erklärung, Nutzungs- und Verwaltungsreglement, Hausordnung, Versammlungsprotokolle) sind, und beachten Sie die gemeinschaftlichen Kosten (Erneuerungsfonds, Betrieb und Unterhalt). Nur so kaufen Sie nicht die Katze im Sack.

ALEX WIDMER

GESCHÄFTSFÜHRER HEV LUZERN



HEV Luzern

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

EDITORIAL

Keine Zerreissprobe



ARMIN HARTMANN
Präsident HEV Kanton Luzern

Das totalrevidierte Schatzungswesen befindet sich im Kantonsrat. Es bringt viele Verbesserungen: Die Berechnung der Schatzungswerte wird nachvollziehbarer, der zweite Hausbesuch entfällt und, der wichtigste Punkt, die jährliche Anpassung des Eigenmietwerts via Mietwertverordnung entfällt. Trotzdem, in der un-mittelbaren Auswirkung auf Kattaster- und Eigenmietwert werden sich grössere Differenzen zeigen. Gewisse Kategorien von Eigenheimbesitzern werden zu den Gewinnern gehören, andere werden deutlich höhere Werte in Kauf nehmen müssen. Diese Ausgangslage macht es für den HEV schwierig. Welche Position soll er einnehmen? Woran misst sich das Wohl der Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer? An der Summe aller Veränderungen? Am Durchschnitt? An der Anzahl Gewinner/Verlierer? Verbandspolitisch wäre es wohl am einfachsten, die Vorlage zu bekämpfen. Auf dem Papier gäbe es keine Verlierer. Doch wer diese Position vertritt, verschläft wichtige Reformen und wird irgendwann als staatspolitischer Bremsklotz abgestempelt. Das neue Schatzungsverfahren bringt für die Mehrheit Vorteile. Das System wird einfacher, das Steuersubstrat steigt nicht. Um dies abzuschichern, hat der HEV die Vorgabe eines Wirkungsberichts in die Beratung eingebracht, welche die Kommission aufgenommen hat. Unter dieser Voraussetzung kann der HEV der Vorlage zustimmen, da sie die Interessen des Wohneigentums insgesamt wahr.

TAGESAUSFLUG

Thunerseespiele

Am 23. August 2019 können HEV-Mitglieder die Aufführung an den Thunerseespielen besuchen. Gespielt wird das Musical «Ich war noch niemals in New York» mit den beliebten Hits von Udo Jürgens.

Das Angebot beinhaltet: Carfahrt, Eintrittskarte zum Musical – Fr. 180.– (Ticket-Kategorie 3), Fr. 230.– (Ticket-Kategorie 1), Apéro riche, Kaffee und Gebäck im Car. Anmeldeschluss: 9. August 2019. Infos/Anmeldung:

www.hev-luzern.ch/tagesausfluege

WB

ANZEIGE

gebäude versicherung¹ luzern
wir sichern und versichern

Storen einziehen!

Bei Gewitter, Sturm und Hagel Lamellen- und Sonnenstoren einziehen.

www.gvl.ch

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