

Rückblick – HEV-Mitglieder profitieren während des ganzen Jahres von den vielfältigen Dienstleistungen des HEV Kanton Luzern – und dies für unschlagbare 60 Franken. Ein Blick in den Jahresbericht 2017 zeigt, dass sich die «Investition» des Mitgliederbeitrags mehrfach lohnt.

Gut investiert: HEV Luzern

HEV-Mitglieder kommen in den Genuss von nützlichen und bewährten Dienstleistungen – Tag für Tag, Woche für Woche, Jahr für Jahr. Jedes Jahr

BEAT WENZINGER

bietet der HEV Luzern aber auch Neues – und wagt sich ab und zu auf neues Terrain vor. Das zeigt ein Blick in den Jahresbericht 2017, der anfangs Mai allen rund 17 000 Mitgliedern im Hinblick auf die Generalversammlung (siehe Box) zugestellt worden ist.

Etwas ganz Neues war im Verbandsjahr 2017 der Besuch der Operette «Die Fledermaus» im Stadttheater Sursee. Die HEV-Sondervorstellung kam bei den HEV-Mitgliedern gut an: Fast 450 Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer kamen in den Genuss einer wunderschönen Aufführung.

Der HEV füllt Säle

Hunderte von Mitgliedern nahmen an den beliebten Frühlings- und Herbstveranstaltungen teil. Im Frühling gastierte die HEV-Familie in Wolhusen, im Herbst an zwei Tagen in Hochdorf. Thematisch ging es im Frühling um die Konjunktur im Immobilienmarkt und im Energiebereich. Konkrete Antworten zu den Themen Bad, Heizungsersatz und Zivilschutzraum wurden an



HEV-Mitglieder bewundern links und rechts die tolle Natur auf ihrer Fahrt anlässlich ihres Tagesausfluges auf das Jungfrauoch.

BILD LUCAS HALTER

der Herbstveranstaltung vermittelt – in Zusammenarbeit mit kompetenten Referenten und Partnern. Die HEV-Generalversammlung hat auch immer eine starke Ausstrahlung für das Wohneigentum. So auch im vergangenen Jahr in Sempach. 227 stimmberechtigte HEV-Mitglieder sowie Begleitpersonen und Gäste nahmen an der Generalversammlung teil. Der HEV Kanton Luzern will in allen Regionen des Kantons präsent sein. Nach den vergangenen Generalversammlungen in Luzern (2016) und Sempach (2017) findet am 29. Mai 2018 die 103. Generalversammlung in Willisau statt (Details siehe Box).

Bewährt und beliebt

Jährlich zweimal erhalten HEV-Mitglieder per Post das vielfältige Kurs-

programm zugeschickt. Im Angebot sind Kurse, welche die Bedürfnisse der Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer abdecken. Von Jahr zu Jahr beliebter werden die jährlich vier Tagesausflüge – tolle Erlebnisse zu sehr günstigen Konditionen. Im Gegensatz zu den Kursen stehen hier der Genuss und das Zusammensein in einer munteren HEV-Reisegesellschaft im Vordergrund. Der Ausflug aufs Jungfrauoch sowie der Besuch des eindrucksvollen Weihnachtsmarktes in der Ravensaschlucht waren punkto Teilnehmerzahlen die Renner im Jahr 2017.

Politisch aktiv

Auf politischer Ebene setzt sich der HEV Luzern für die Anliegen der Hauseigentümer ein. Die Gruppe

Politik des HEV Luzern setzt sich mit Vorstössen für die Interessen der Mitglieder ein. In Zusammenarbeit mit dem HEV Schweiz «kämpft» der HEV Luzern für die Abschaffung des Eigenmietwertes und unterstützt den Systemwechsel.

Last but not least

HEV-Mitglieder profitieren auch noch von vielen weiteren Dienstleistungen wie Rechtsberatung, Bauberatung, Immobilienbewertung und vielem mehr. Zudem sind HEV-Mitglieder gut informiert. Zweimal monatlich erhalten sie mit der Zustellung des «Schweizer Hauseigentümers» aktuelle Informationen rund um das Wohneigentum – die zweitletzte Seite gehört exklusiv dem HEV Luzern.

HEV-GENERALVERSAMMLUNG

- Dienstag, 29. Mai 2018
- 19.00 Uhr
- Festhalle Willisau, (Am Viehmarkt 2, 6130 Willisau)
- Parkplätze bei der Festhalle

Anmeldung bis spätestens 24. Mai 2018 an: Hauseigentümergebiet Luzern, Hallwilerweg 5, Postfach 2943, 6002 Luzern oder online unter www.hev-luzern.ch

IMMO-RATGEBER DER HEV IMMOAG LUZERN



Stefan Baer
ic. iur.
Geschäftsführer
HEV Immo AG Luzern
• Rechtsberatung
• Begutachtungen
• Mediation

Per Ende Monat übergibt unser Mieter das Mietobjekt. Auf was gilt es alles zu achten? Und macht der Bezug eines Wohnungsabnahme-Experten Sinn?

Ein korrektes Vorgehen bei der Wohnungsübergabe verhindert Unklarheiten und senkt das Risiko für allfällige daraus resultierende Verfahren vor Schlichtungsbehörde und Gerichten. Es empfiehlt sich als Vermieter auf folgende Punkte zu achten: Der Mieter ist grundsätzlich verpflichtet, die Wohnung am letzten Tag der Mietdauer während den üblichen Geschäftszeiten abzugeben. Im Mietvertrag wird sogar häufig der auf das Mietende folgende Tag als Rückgabetermin, also der 1. des Folgemonats, vereinbart. Am besten spricht man sich mit dem Mieter frühzeitig über den Abgabetermin ab. Sobald der Abgabetermin steht, können die Parteien notwendige Vorbereitungen treffen.

Für den Mieter bedeutet dies die Organisation eines Reinigungsinstitutes, das Ummelden von Adressen oder das Bestellen des Zügfahrzeuges. Der Mieter hat nicht nur die Wohnung, sondern auch allfällige Nebenräume wie Keller, Estrich etc. vollständig zu räumen und gründlich zu reinigen. Dazu gehören Fenster (innen und aussen), Fensterrahmen, Fensterläden, Rollläden und Jalousien, die vollständige Küche (Kochherd, Backofen, Kühlschrank etc.) sowie das vollständige Bad, sämtliche Böden sowie die Wände (fachgerechte Verschliessung der Dübellocher). Falls der Mieter ein Reinigungsinstitut bezieht, sollte er unbedingt darauf achten, dass im vereinbarten Pauschalpreis eine Abnahmegarantie enthalten ist.

Abnutzung

Die normalen Abnutzungen (beispielsweise abgelaufene Teppiche, verbleichte Tapeten, kleinere Schmutzstreifen an den Wänden etc.) sind durch die Bezahlung des Mietzinses abgegolten. Im Falle übermässiger Abnutzungen hingegen entstehen Haftungsansprüche des Vermieters. Von einer übermässigen Abnutzung ist beispielsweise im Falle von zerrissenen Tapeten, grösseren Flecken oder Brandspuren auf dem Teppich, Kratzspuren von Haustieren an den Türen, Hicke und Kratzer auf dem Parkett, Sprüngen in Lavabo oder Badewanne etc. auszugehen. Im Falle der übermässigen Abnutzung

haftet der Mieter bei Ersatzanschaffungen ausschliesslich im Rahmen der verbleibenden Lebensdauer. Ist beispielsweise ein fünf Jahre alter Spannteppich aufgrund einer übermässigen Abnutzung durch den Mieter zu ersetzen, so bezahlt der Mieter noch 50 Prozent der Kosten des neuen Teppichs, da ein Spannteppich mittlerer Qualität eine Lebensdauer von zehn Jahren aufweist. Im Falle einer Reparatur einer vom Mieter beschädigten Wohnungseinrichtung muss der Mieter grundsätzlich für die Reparaturkosten aufkommen. Der Mieter ist zudem immer für den kleinen Unterhalt zuständig (zum Beispiel Ersatz zerbrochener Zahngläser, defekter Duschbrause-schlauch, defekte WC-Blende etc.).

Protokoll

Eine Wohnungsabnahme sollte unbedingt protokolliert werden. Der Vermieter muss die Wohnung bei deren Rückgabe prüfen und Mängel, für die der Mieter einzustehen hat, sofort rügen. Mängel, die auf dem Protokoll zulasten des Mieters aufgeführt sind und von diesem unterzeichnet wurden, gelten als vom Mieter anerkannt. Ist der Mieter mit der Beurteilung von Mängeln durch den Vermieter nicht einverstanden, kann er strittige Punkte im Protokoll ausdrücklich festhalten. Falls der Mieter gewisse Positionen nicht anerkennt, müssen diese vom Vermieter sofort per eingeschriebenem Brief gerügt werden.

Wohnungsabnahme-Experte

Insbesondere bei spannungsgeladenen Mietverhältnissen empfiehlt es sich für beide Parteien, einen Experten beizuziehen, denn 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. Er hält die Parteien an, wahrheitsgemässe und vollständige Angaben zu machen. Der Vermieter hat ein bei der Rückgabe des Mietobjektes durch den Vormieter erstelltes Protokoll vorzulegen. Der Mieter hat bei ordnungsgemässer Prüfung schwer oder nicht erkennbare Mängel bekanntzugeben.



Die HEV Immo AG, Tochter des HEV Kanton Luzern, bewertet und verkauft unter anderem auch Liegenschaften.
www.hev-immoag.ch

TAGESAUSFLUG

Cirque du Soleil

HEV-Mitglieder können am 23. September 2018 die neueste Aufführung des Cirque du Soleil in Zürich live miterleben – erstmals nach sieben Jahren gastiert Cirque du Soleil wieder in der Schweiz. Auf dem Programm steht «Totem». Diese einzigartige, farbenfrohe und überraschende Show verzaubert das Publikum mit spektakulären und raffinierten Akrobatiknummern. «Totem» verfolgt die Entwicklung des Menschen von seinen amphibischen Ursprüngen bis hin zum nezeitlichen Traum vom Fliegen. Die Charaktere bewegen sich auf einer Bühne, die an eine Riesenschildkröte erinnert. Im Preis von 185 Franken pro Person (Kategorie 1) oder 140 Franken (Kategorie 2) inbegriffen sind die bequeme Carfahrt von Luzern nach Zürich und wieder zurück sowie das Ticket für die Vorführung. Programm: 15.00 Uhr Carfahrt Luzern – Zürich (Hardturm-Areal), 17.00 Uhr Besuch der Aufführung «Totem» vom Cirque du Soleil, 19.10 Uhr Ende der Aufführung und Rückfahrt nach Luzern, zirka 20.30 Uhr Ankunft in Luzern. Einsteigeorte: Luzern (Inseli) und Kriens (Heggli AG). Anmeldeschluss ist am 29. Mai 2018. Weitere Informationen und Anmeldung unter www.hev-luzern.ch/ausfluege. BW



Farbenfrohe Aufführung «Totem» verzaubert das Publikum. BILD ZVG

KURS

Liegenschaften

Wer den Kauf oder Verkauf einer Liegenschaft plant, erhält im Kurs «Kauf und Verkauf von Liegenschaften» wichtige Tipps – egal ob es sich um bestehende Liegenschaften oder Neubauten handelt. Im Kurs werden die Eigenheiten der Eigentumsformen Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Stockwerkeigentum erläutert. Weitere Themen: Abschluss eines Kaufvertrages, Reservationsvertrag, Gewährleistungsansprüche, Garantie- und Verjährungsfristen, Grundstückgewinnsteuer, Dumont-Praxis, Dienstbarkeiten, Werkvertrag, Bezug Immobilienmakler. Der Kurs findet am Dienstag, 18. September 2018, 14.00 bis 17.00 Uhr auf der Geschäftsstelle des HEV Kanton Luzern statt: Hallwilerweg 5, Luzern. Preise: CHF 195.00 für Mitglieder, CHF 345.00 für Mitgliederpaare, CHF 225.00 für Nicht-Mitglieder, CHF 410.00 für Nicht-Mitgliederpaare. Weitere Informationen und Anmeldung unter www.hev-luzern.ch/bildung. BW



• HEV Kanton Luzern
• HEV Immo AG Luzern